

Agathe Grøndahls gate 41



Velkommen til

Agathe Grøndahls gate 41



Salgsoppgaven produsert 28. april 2025

Rett ved idylliske Torshovparken

Nydelig 2-roms i klassisk Torshovgård - God takhøyde og store vindusflater -Vedovn - Idyllisk og frodig bakgård - Sentralt

Prisantydning	4 200 000,-
Fellesgjeld	191 401,-
Omkostninger	9 331,-
Totalpris	4 400 732,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 656,-
BRA-i	39 kvm
Totalt BRA	50 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1924

Megler	Silje Heggø
Telefon	901 33 890
E-post	s.heggo@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Agathe Grøndahls gate 41!

I hjertet av vakre Torshov finner du denne nydelige 2-roms andelsleiligheten, beliggende i byggets 3. etasje. Her får du luftig takhøyde, store vinduer som slipper inn rikelig med dagslys, og en herlig utsikt mot en frodig og fredelig bakgård.

Leiligheten har en gjennomført og lys planløsning med åpen stue-/kjøkkenløsning, koselig vedovn i stua, et romslig soverom, bad og eget separat toalett. I tillegg disponerer leiligheten en lofts- og kjellerbod for ekstra lagringsplass.

Med sin tilbaketrukne plassering i en klassisk Torshovgård får du et sjeldent rolig og idyllisk bomiljø – samtidig som du har kort vei til alt bylivet har å by på. Torshovparken og Torshovdalen omkranser bygården og gir fantastiske rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren.

Arealer og innhold

BRA-i:	39 kvm
BRA-e:	11 kvm
Totalt BRA:	50 kvm

Beskrivelse

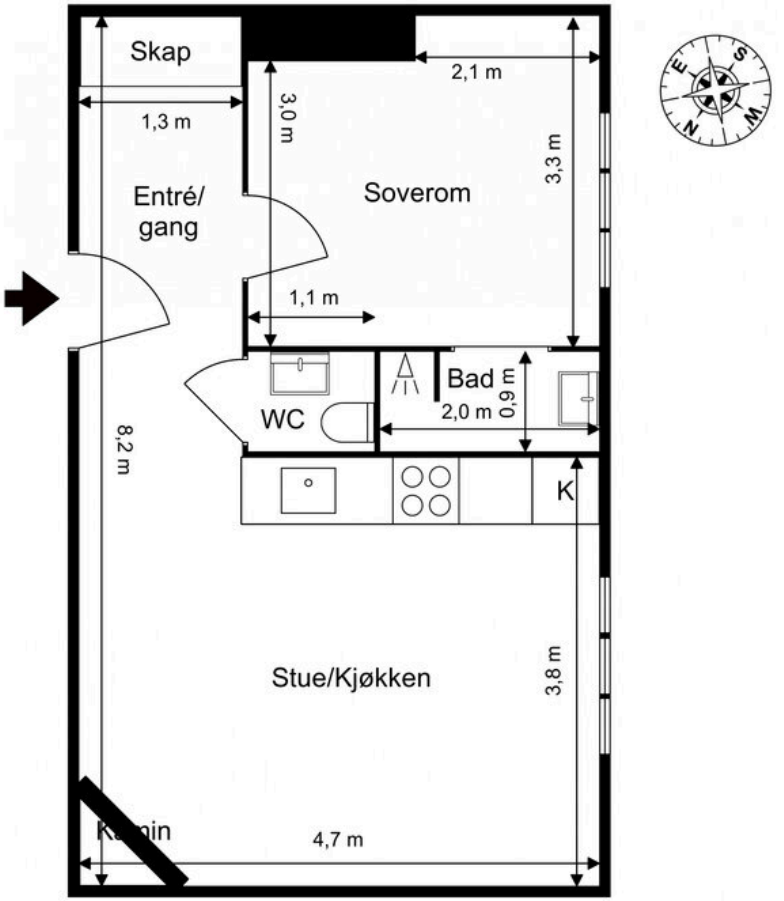
3. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, toalett og ett soverom
Total BRA: 39 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 8 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 kvm.

Agathe Grøndahls gate 41, 0475 Oslo

3. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet








LG
SIEMENS
AEG
DARLING
PASTA


OSLO







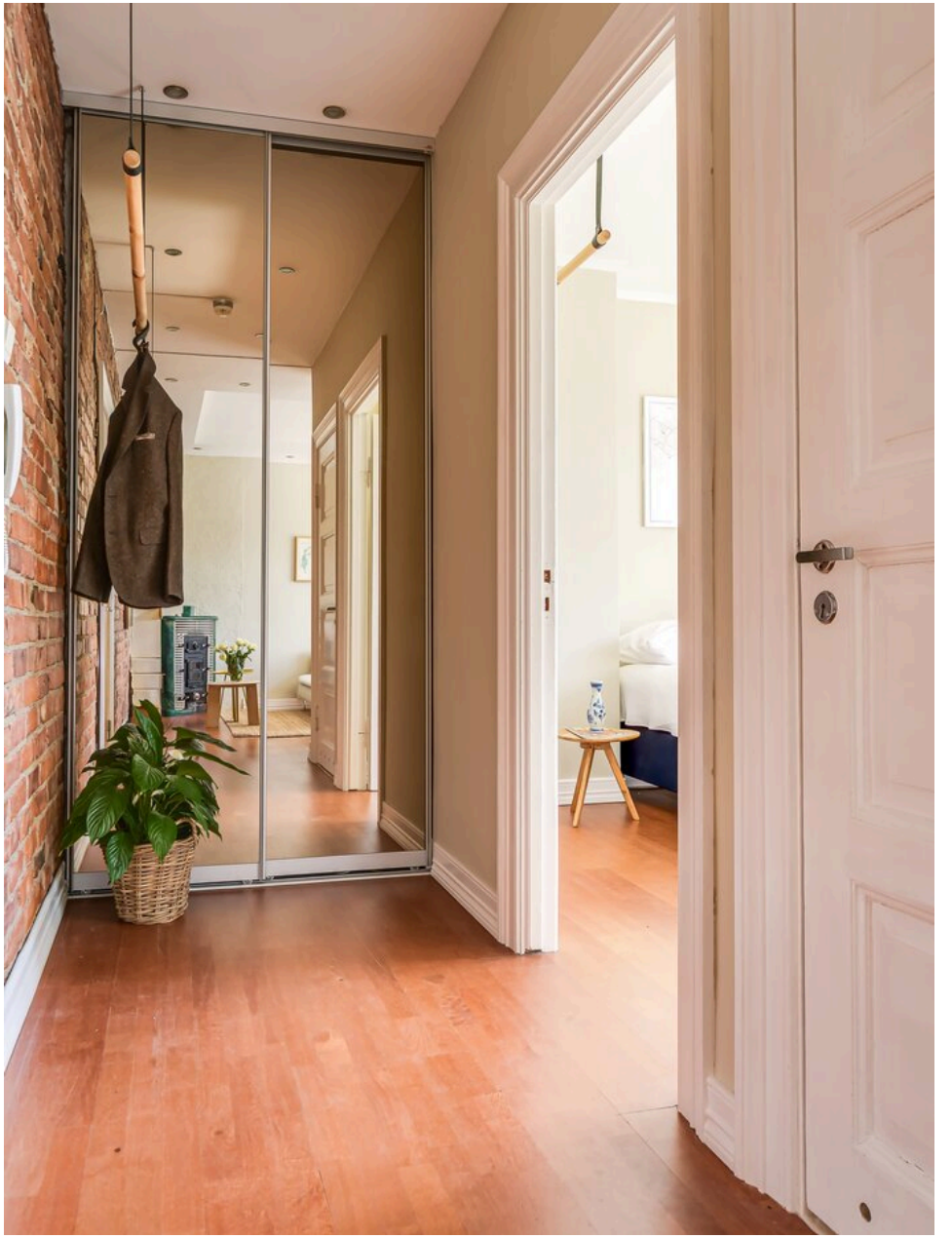

OSLO


OSLO



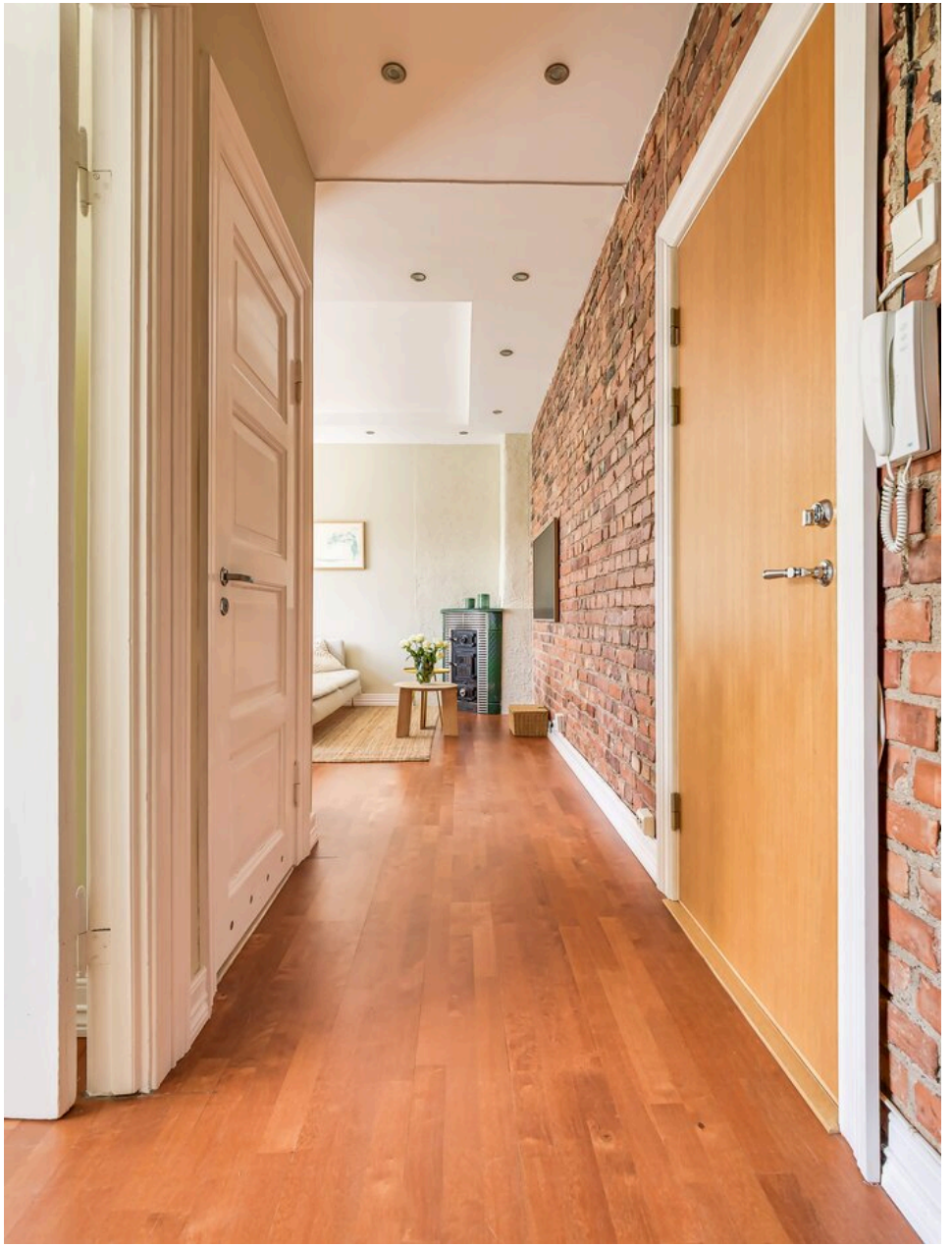


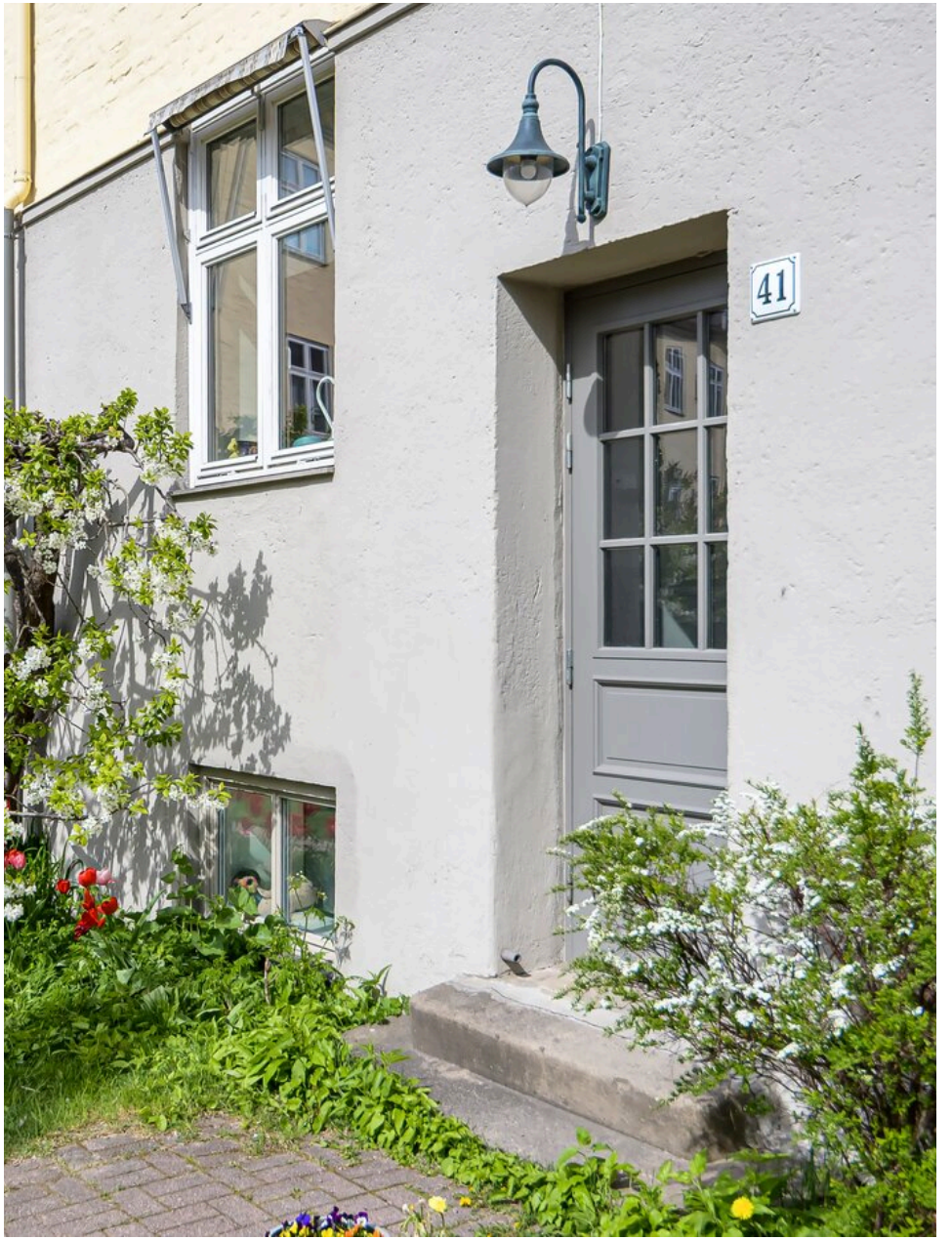











41





Informasjon

Agathe Grøndahls gate 41

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0073/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Agathe Grøndahls gate 41, 0475 OSLO
Gnr 225, bnr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 65 i Torshov Kv 14 A Borettslaget, org.nr. 952379224

Selger
Matias Nydal

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)
191 401,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 391 401,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 981,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 331,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 631,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 400 732,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 410 032,- (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
1924

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 39 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 50 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:

BRA-i: 39 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, toalett og ett soverom
Total BRA: 39 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 8 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 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 fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Loftsbod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal målt til ca. 5m². Det er skråtak.
Kjellerbod på ca. 8m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde er målt til ca. 2,19m.
Takhøyder måles til: Soverom: 2,74m Bad: 2,50-2,25m Stue: 2,80-2,68m

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder: Entré/gang, stue/kjøkken, bad, toalett og ett soverom.

Standard

Entré/gang
Vel inne ankommer man en innbyende entré/gang utstyrt med skyvedørsgarderobe som gir god plass til å henge fra seg yttertøy. Entréen har en lekker teglsteinvegg, dowlights i taket og parkettgulv, noe som gir et meget godt førsteinntrykk av leiligheten. Porttelefon ved inngangsdøren.

Stue
Den lyse og hyggelige stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Kombinasjonen av store vinduer og god takhøyde gir en svært god romfølelse. Stuen og kjøkkenet er utformet i en åpen og sosial løsning, noe som skaper et flott oppholdsrom. I hjørnet står en stilren vedovn som gir ekstra varme og en lun atmosfære. Stuen er malt i en lys farge farge, klassisk teglsteinvegg og 3-stavs eikeparkett.

Kjøkken
Flott IKEA-kjøkken fra 2006/07 (iht. tidligere salgsoppgave) med en funksjonell og praktisk utforming med rikelig oppbevaringsplass. Innredningen består av hvite glatte fronter, fliser på bakvegg og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp og kullfiltervifte, samt plass til frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Bad:
Flislagt bad med servantskap med glatte fronter, speilskap og dusjnisje med glassvegg. Man finner videre downlights i taket, mekanisk avtrekk og stoppekran. Badet har behov for modernisering.

Toalett
Separat toalettrom med flislagte overflater. Rommet er innredet med servant, speil, stoppekran og gulvmontert toalett. Varmtvannsberederen er plassert i himlingen. Rommet har naturlig ventilasjon.

Soverom
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Rommet er

malt i en lun og behagelig farge – perfekt for en god nattesøvn.

Parkering

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

2025 og 2020: Satt inn komfyrvakt i kjøkken i 2020 og byttet dimmer i stue i 2025. Utført av elektriker.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Ja, enkelte sprekker i fliser i gulvet på rommet med dusj.

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, salgsoppgave/tilstandsrapport forbundet med kjøp av boligen i 2020, målt til 39kvm

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 23.04.2025.

Byggemåte:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon. Fasade er utvendig pusset/malt. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass. Felles vaskekjeller.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG3:
Våtrom, Bad:
TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift

fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
Anbefalte tiltak: Badet må totalrenoveres. Overflater må kontrolleres jevnlig frem til totalrenoveringen. Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris. Utbedringskostnader: 150.000-300.000.

Følgende forhold er kommentert med TG2:

Vinduer og dører:
TG2: Vindu soverom tar i karm og har behov for justering.
Merknad: Løst dørhåndtak til toalettrom.
Normal slitegrad på innerdører.
Beskrivelse: Vinduer i soverom og kjøkken er av nyere type. Alder er ukjent da stempel ikke er synlig i vinduskarm. Eldre innerdører med ukjent alder.
Anbefalte tiltak: Justeringer/smøring anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn:
TG2: Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 17mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Bruksslitasje på gulvoverflate som tilsier behov for tiltak.
Anbefalte tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurder Overflatebehandling/utskiftning av parkettgulv anbefales.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Stue:
Tilstandsgrad 2 gis grunnet for eldre teglsteinspipe uten rehabiliteringen.
Anbefalte tiltak: Det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Kjøkken, Overflater og innredning:
TG2: Løse fronter ved bruk.
Mindre kosmetiske skader på benkeplate i underkant ved oppvaskmaskin og i benkeskap under oppvaskkum.
Anbefalte tiltak: Feste fronter tilstrekkelig anbefales. Innredningen og benkeplate funger med registrerte avvik, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Kjøkken, Avtrekk:
Kjøkkenventilator med omluftsfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardkrav til luftskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.
Anbefalte tiltak: Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Toalettrom:
TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.
Løs servant. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Enkelte fliser og flisfuger har sprekt/riss i seg.
Anbefalte tiltak: Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Feste servant tilstrekkelig anbefales. Det må anbefales oppussing av overflatene.

Avløpsrør:
TG2: Avløpsanlegg i eksisterende bygg/innvendig til bad har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.
Anbefalte tiltak: Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

Vannledninger:
TG2: Vannrør i eksisterende bygg/innvendig til bad har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.
Røropplegg på bad/toalettrom er løst/deformert. Merknad: Ved renovering av bad bør man se på en bedre løsning for stoppekran.
Anbefalte tiltak: Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av borettslaget er nært forestående. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Feste røropplegg tilstrekkelig anbefales for å forhindre rørbrudd og eventuelt lekkasje.

Varmtvannsbereder: Himling i toalettrom:
TG2: Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstanken er ikke påvist. Ukjent tilkobling for EL. Ikke mulig å vurdere da tilkoblingen er skjult. Merknad: Ved utskifting av bereder bør man se på en annen løsning.
Anbefalte tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Ytterligere undersøkelse anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Følgende forhold er kommentert med TG-IU:

Elektrisk:
Avvik registret: Det er manglende samsvarserklæring på anlegget og for utførte arbeider i 2020 og 2025. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer. Merknad: Eier opplyser at spotter i himling gang/stue ikke fungerer da pære har gått.
Følgende arbeider har blitt utført:
-Satt inn komfyrvakt i kjøkken i 2020
-Byttet dimmer i stue i 2025.
Utført av elektriker.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll. Oppdatering av kursoversikt anbefales.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale 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).

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Vedfyring i stuen.

Varmtvannsberederen ukjent størrelse og alder, er plassert i himlingen på toalettrommet.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket er ikke opplyst.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 656,- pr. mnd.

Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 01.04.25 utgjør kr. 3.656,- pr md.

Herav:

-Tillegg bredbånd brøkfordelt: 146,-

-Renter og avdrag: 1.248,-

-Felleskostnader: 2.262,-

Felleskostnadene inkluderer:

Bredbånd, trappevask, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, festeavgift, nedbetaling av fellesgjeld, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 032 533,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 130 132,- 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

Borettslaget har avtale med NextGenTel for leveranse av bredbånd.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslagets navn er Borettslaget Torshov kvartal XIVA (organisasjonsnummer 952379224) og består av 88 andeler.

- Fellesvaskeri som er lokalisert i Agathe Grøndahls gate 43. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler.
- Avtale med Vaktmesterkompaniet om snømåking og strøing med traktor. Borettslaget har ingen avtale med leverandør av vaktmestertjenester foruten snømåking og strøing.
- Avtale med Prima Renhold om ukentlig trappevask

Vedlikehold:
I 23/24 har entreprenøren BK Anlegg AS gjennomført første fase av bakgårdsprosjektet, som omfattet utbedring av asfalten i bakgården og drenering i hjørnet Agathe Grøndahls gate–Edmund Neuperts gate.

Rehabilitering og større vedlikehold:
2023:
- Fjernet asfalt og masse, gjenfylling og avretting av masse
- Ny asfalt i gangsoner og sykkelparkeringsfelt
- Utvidet grøntarealer og bed i bakgården
- Montert stativ for større el-sykler
- Drenering i hjørnet Agathe Grøndahls gate–Edmund Neuperts gate

2022–mars 2023:
- Maling av ytterdører.
- Reparasjon av brudd i bunnledning i Johan Svendsens gate 17 og reparasjon av brudd i bunnledningen utenfor gården for Johan Selmers gate 2.
- Sanering av kjøkken etter vannskade.

2021:
- Installasjon av radonmålere i alle kjellere med oppfølging
- Installasjon av fiber i bakgård og inn til alle enheter
- Vedlikehold av piper (skorsteiner)

2020:
- Nye avfallsbrønner for restavfall og papiravfall er innstallert og fungerer bra.
- Vinduer - Vedlikehold og maling. Nødvendig vedlikehold og maling av vinduer er påbegynt.
- Drensrør fra bakgård og ut til felles overvannsledning i JS 17 er inspisert og spylt. Her er det påpekt svakheter fra utførende Gravco. Dette vil overvåkes og tiltak vil iverksettes når nødvendig.
- Sykkelparkering i portal mot JS gate.
- Soil-rehabilitering: Det er utført skifte av soilrør i tilknytning til flere leiligheter.
- Merking av stoppekraner.
- Brannvern - Gjennomgang alle fellearealer.

2019:
- Soil-rehabilitering: Det er utført skifte av soilrør i tilknytning til flere leiligheter i EN 2, EN4, JS 6, JS 19 og JS 23. Skiftene er utført i forbindelse med beboeres arbeider på bad/kjøkken.

- JS 17: Fjernet lyskasser, senket terreng og asfaltert
- EN 4: Igangsatt drenering og lagt på grunnmursplast
- Tilsyn og istandsetting av alle lagets felles elektriske anlegg.
- Inspeksjon og rens av takrenner og nedløp for deler av gården.

2018 – april 2019:
Det er utført skifte av soil i tilknytning til flere leiligheter. Både i AG 43 og i JS 19 er skiftene utført i forbindelse med arbeider på bad.

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget har forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget. Kontakt megler for mer informasjon.

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 191 401,- pr. 01.04.2025

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Lånenummer: 94927050905, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 01.04.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 270
Saldo per 01.04.2025: 25. 810.794,-
Andel av saldo: 191.402,-
Første termin/første avdrag: 30.07.2023 (siste termin 30.09.2047)

Fellesformue
Kr 27 543,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 2.002.560,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 569.512,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyr må godkjennes av styret.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP581656.11.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 285 kvm (Festetomt)
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.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Boligen står på festet grunn. Bortfester er Oslo kommune. Festetiden gjelder fra 1/11-1951 og varer i 70 år. Festekontrakten ble fornyet fra november 2021. Ny årlig festeavgift er på kr. 172.630,-.

Regulering av festeavgiften følger av tomtefesteloven og eventuelt festeavtalen. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere. Festeavtalen er vedlagt salgsoppgaven. Kontakt megler for mer informasjon

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Adressen er skreddersydd for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig tilbaketrukket i vakre omgivelser rett ved idylliske Torshovparken. Beliggenheten er svært barnevennlig med felles og hyggelig gårdsrom, mange lekekamerater, skoler og barnehager i nærheten. Torshovparken kan by på sandvolleybane, basketballbane og fine grøntområder for soling og piknik i grønne omgivelser med flott utsikt over byen. Går du gjennom parken kommer du til Lilleborgbanen med bl.a. fotballbane, lekeplass, skøytebane, bordtennisbord, tennisanlegg og minigolf. Torshovdalen har også rekreasjonsmuligheter, sommer som vinter. På vinterstid er det populært med aking og vinteraktiviteter, kommunen preparer langrennsløyper om vinteren. På sommerstid er det ett yrende skateboardmiljø med 3 ramper. Det er også få minutter å gå til Akerselven, hvor det er bilfri gang- og sykkelvei helt fra sentrum opp til marka og Maridalsvannet. Langs elva finner du flotte turområder og badeplasser.

Nærområdet bugner av koselige kafeer, spennende restauranter og gode shoppingmuligheter. Vogts gate byr på barer, sushi, pizza og kaffebarer - bare for å nevne noe av det du kan finne "rett utenfor døren". Det er også kort vei til Sandaker Senter og Storo Storsenter, som begge har et rikt og variert utvalg. Alternativt byr Nydalsbyen på butikker og gode servicetilbud. Verdt å nevne er også Strøm Larsen som ligger i nabolaget, en spesialforretning for kjøtt med over 100 års erfaring. Trikken tar deg ned ned til Grünerløkkas rikholdige restauranter og barer på bare 5 minutter. Det fine med Torshov er at du slipper støyen fra utelivet, men samtidig er tett på.

Området har et meget godt kollektivtilbud, og det er både buss- og trikkestopp i umiddelbar nærhet. Nærmeste holdeplass er Torshov som ligger bare noen minutter unna eiendommen, og det tar ca. 12 min å gå til T-banestasjon på Sinsen. Med bil fra Torshov tar det ca. 3 min til Sinsenkrysset, 13 min til Majorstuen, 8 min til Økern, 16 min til Oslo S og 36 min til Oslo lufthavn. Flere bilkollektiv i nærheten.

For kulturelle innslag er Soria Moria verdt et besøk, og for filmopplevelser anbefales en tur til Odeon IMAX som ligger like ved Storo Storsenter. Utover dette kan Torshovteateret tilby forestillinger i intime og lune omgivelser. Teateret er underlagt Nationaltheatret, og har en kreativ atmosfære med spennende og annerledes oppsetninger. Det er kort vei til Sagene samfunnshus som tilbyr mange aktiviteter for barn og voksne, som blant annet musikk, dans, kurs og yogaskole. For den treningsglade er det flere treningssentre som SATS, Elixia, Myrens Sportssenter med stort treningssenter, klatreverket og squashbaner.

Fra eiendommen tar det ca. 5 min å gå til Lilleborg barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Bjølsen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler og utdanningsinstitusjoner i fin gang- og sykkelavstand, som bl.a. Handelshøyskolen BI, Kunsthøgskolen, Arkitekthøgskolen, Westerdals, OsloMet og Tannlegehøyskolen. I nærliggende områder finner du et godt utvalg av barnehager.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men uattestert ekspedisjonsdokument for våningshus fra 1922. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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.

Dagens planløsning avviker fra godkjente byggetegninger.

Baderommet er ikke tegnet inn på byggetegningene. Det er etablert ett bad med sluk i gulv, hvor det opprinnelig var skap/kott. Megler har ikke lykkes i å finne ferdigattest for innredning av bad på denne boligen. Det er ikke mulig å finne frem sakspapirer i forbindelse med etablering av badet til denne leiligheten og de fleste andre leiligheten i bygget. Dette ble trolig utført for mang år siden og derfor kan det være begrenset med informasjon og dokumentasjon på saken. Disse leilighetene hadde tidligere ikke egne bad. Det forutsettes at dette og øvrige bad som er etablert opp gjennom årene er godkjente av PBE og borettslaget. I tillegg er kjøkkenet flyttet ut, hvor det i dag er etablert et soverom med inngang til badet.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg eller krav om tilbakeføring til opprinnelig planløsning fra det offentlige eller borettslaget. Dette omfatter også risikoen for om søknad om godkjennelse av inngrepet og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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.

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesak i området:
Edmund Neuperts gate 4 - Bruksendring, sammenføyning av kjeller til bolig, og fasadeendring - Saksnummer: 202451404
Mottatt sak: 31.01.2024
Status: Tillatelse gitt
Søknaden omfatter bruksendring av kjellerrom til boligrom. Boligrommet sammenslås med overliggende leilighet H0103. Tiltaket medfører fasadeendringer på kjellerplan for innsetting av større vinduer, og endringer i bæresystemet for etablering av ny veggåpning og interntrapp.

Pågående plansak i området:
Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk - 202315257
Bymiljøetaten foreslår å omregulere det cirka 1,2 km lange gateløpet Vogts gate-Toftes gate med hovedhensikt å bedre fremkommelighet for trikk. I tillegg skal tiltaket bedre forholdene for gående, overvannshåndtering og byliv. Strekningen planforslaget gjelder for er fra Vogts gate ved Åsengata/Sandakerveien på Torshov til Toftes gate ved Birkelunden/Schleppegrells gate på Grünerløkka. I Vogts gate og Toftes gate er en tung kollektivtrasé for tre trikkelinjer, og en viktig gangtrasé mellom Torshov og Grünerløkka.

Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Detaljeregulering - 202212601
Bymiljøetaten ønsker å omregulere Grefsenveien på strekningen Åsengata – Disen holdeplass inkludert Storokrysset samt Hans Nielsen Hauges gate mellom Sandakerveien og Hans Nielsen Hauges plass. Det skal tilrettelegges for eget sykkelanlegg på strekningene. Planarbeidet vil deles i 3 ulike delstrekninger med hvert sitt plannummer:
• 202205180 - Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen – gateoppgradering
• 202212601 - Grefsenveien fra Åsengata til Grefsenveien 48 - gateoppgradering
• 202214970 - Hans Nielsen Hauges gate – gateoppgradering

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/7:
23.09.1954 - Dokumentnr: 417297 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,449
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
MED FLERE BESTEMMELSER

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1956/418047-1/105
Veket for: Obligasjon 1956/418047-2/105
Veket for: Obligasjon 1956/418047-3/105
Veket for: Obligasjon 1956/418047-4/105

Veket for: Obligasjon 1956/418047-5/105
Veket for: Obligasjon 1956/418047-6/105
Veket for: Obligasjon 1956/418047-7/105
Veket for: Obligasjon 1956/418047-8/105
Veket for: Obligasjon 1956/418047-9/105
Veket for: Obligasjon 1956/418047-10/105
Veket for: Obligasjon 1956/418047-11/105
Veket for: Obligasjon 1956/418047-12/105

24.05.1924 - Dokumentnr: 993657 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

25.07.1925 - Dokumentnr: 993748 - Urådighet
BEGRENSING I RÅDERETT
Begrensning i råderett
Rettighetshaver: Oslo kommune

23.09.1954 - Dokumentnr: 417297 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,449
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
MED FLERE BESTEMMELSER

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1956/418047-1/105
Veket for: Obligasjon 1956/418047-2/105
Veket for: Obligasjon 1956/418047-3/105
Veket for: Obligasjon 1956/418047-4/105
Veket for: Obligasjon 1956/418047-5/105
Veket for: Obligasjon 1956/418047-6/105
Veket for: Obligasjon 1956/418047-7/105
Veket for: Obligasjon 1956/418047-8/105
Veket for: Obligasjon 1956/418047-9/105
Veket for: Obligasjon 1956/418047-10/105
Veket for: Obligasjon 1956/418047-11/105
Veket for: Obligasjon 1956/418047-12/105

08.12.1923 - Dokumentnr: 900947 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TORSHOVSGT 56B - UTGÅTT

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,95% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 41 718,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 010,-

Samlet skal selger betale kr. 134 918,- 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. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. april 2025

Megler

Silje Heggø, Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90133890

Meglerforetaket

Nordvik Torshov

Vogts gate 47

0477 OSLO

Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Agathe Grøndahls gate 41

Agathe Grøndahls gate 41

Nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen - vurdert av 152 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	3 min 0.2 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 656 elever, 36 klasser	9 min 0.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	23 min 1.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	24 min 1.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	21 min 1.7 km
Hersleb videregående skole	9 min

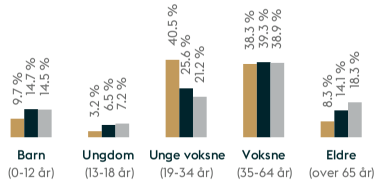
Offentlig transport

Sæveruds plass Linje 30	1 min 0.1 km
Sinsenterrassen Linje 17	6 min 0.4 km
Sinsen Linje 4, 5	9 min 0.7 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.5 km

Barnehager

Torshovtoppen barnehage (1-5 å... 63 barn	2 min 0.1 km
Askeladden barnehage (1-5 år) 45 barn	4 min 0.3 km
Åsenhagen barnehage (1-2 år) 24 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 73/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Torshovdalen	2 min
Haarklous plass	4 min
Mudo Torshov	9 min
Fresh Fitness Sinsen	12 min

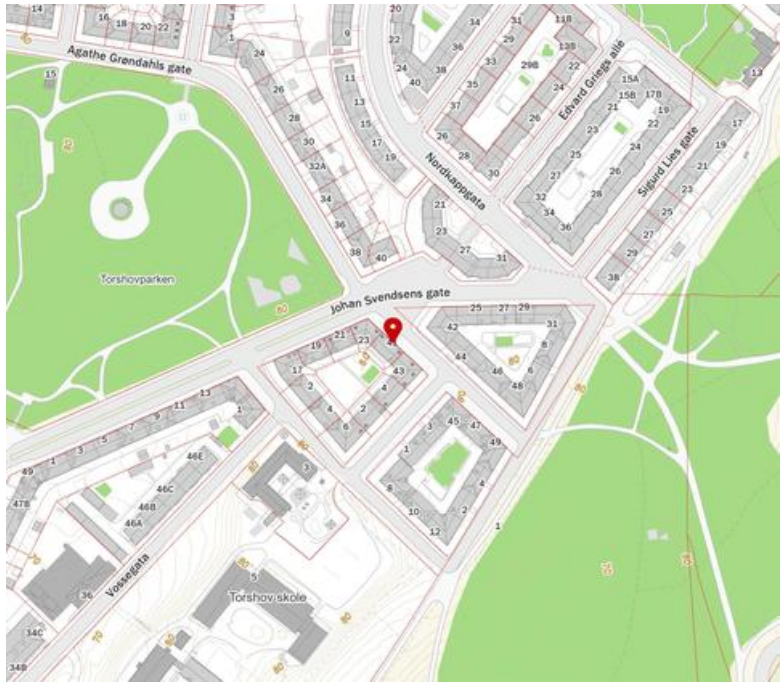
«Deilig tilgang på alt i nærheten. Føles som om vi bor i en stille oase midt i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Agathe Grøndahls gate 41
0475 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1924
BRA: 50 m^2
BRA-i: 39 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	1	9	1	1

Supertakst

GNR: 225 BNR: 7 ANR: 65

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Agathe Grøndahls gate 41
0475 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

Tilstandsgrad 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29315

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad

Oppsummering

TG3:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Hulltaking:
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Beskrivelse:
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur. Speilskap og stikk på vegg. Glassvegg som deler av dusjnisje. Utstyrt med dusjnisje og mekanisk avtrekk. Stoppekran.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres. Overflater må kontrolleres jevnlig frem til totalrenoveringen.
Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2:
Vindu soverom tar i karm og har behov for justering.

Merknad: Løst dørhåndtak til toalettrom.
Normal slitegrad på innerdører.

Beskrivelse:
Vinduer i soverom og kjøkken er av nyere type. Alder er ukjent da stempel ikke er synlig i vinduskarm. Eldre innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG2:
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 17mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Bruksslitasje på gulvoverflate som tilsier behov for tiltak.

TG1:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Det registreres glipper mellom gulvlist og gulv i soverom.
Det registreres stedvis knirk.

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

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurder
Overflatebehandling/utskiftning av parkettgulv anbefales.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: stue

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 gis grunnet for eldre teglsteinspipe uten rehabiliteringen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2: Løse fronter ved bruk.
Mindre kosmetiske skader på benkeplate i underkant ved oppvaskmaskin og i benkeskap under oppvaskkum.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2006/07 iht. tidligere salgsprospekt og type IKEA. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
3-stavs eikeparkett på gulv. Flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra FM Mattsson. Lys og stikk under overskap. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Feste fronter tilstrekkelig anbefales.
Innredningen og benkeplate funger med registrerte avvik, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftsfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardkrav til luftskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Toalettrom

Oppsummering

TG2:
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.
Løs servant.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Enkelte fliser og flisfuger har sprekt/riss i seg.

Beskrivelse:
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Servant med ettgreps armatur fra HansGrohe. Stoppekran. Utstyrt med naturlig avtrekk og gulvstående wc. Bereder over gulvstående wc.

Anbefalte tiltak

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.
Feste servant tilstrekkelig anbefales.
Det må anbefales oppussing av overflatene.

Avløpsrør

Oppsummering

TG2:
Avløpsanlegg i eksisterende bygg/ innvendig til bad har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

Vannledninger

Oppsummering

TG2: Vannrør i eksisterende bygg/innvendig til bad har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Røropplegg på bad/toalettrom er løst/deformert.

Merknad: Ved renovering av bad bør man se på en bedre løsning for stoppekran

Beskrivelse:
Stoppekran er plassert i bad under dusjnisje.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette.
Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
Feste røropplegg tilstrekkelig anbefales for å forhindre rørbrudd og eventuelt lekkasje.

Varmtvannsbereder: Himling i toalettrom

Oppsummering

TG2:
Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstanken er ikke påvist.
Ukjent tilkobling for EL. Ikke mulig å vurdere da tilkoblingen er skjult.

Merknad: Ved utskifting av bereder bør man se på en annen løsning.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
Ytterligere undersøkelse anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på anlegget og for utførte arbeider i 2020 og 2025.
Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Merknad: Eier opplyser at spotter i himling gang/stue ikke fungerer da pære har gått.

Følgende arbeider har blitt utført:
Satt inn komfyrvakt i kjøkken i 2020
Byttet dimmer i stue i 2025.
Utført av elektriker.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.
Oppdatering av kursoversikt anbefales.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Kjøkken er flyttet til stue og et soverom er etablert.
Bad er etablert i ettertid.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
11.4.2025	**23.4.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Matias Nydal** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Agathe Grøndahls gate 41, 0475 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**225**	Bruksnr:	**7**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**65**	Leilighetsnr:	**H0302**		
Byggeår:	**1924** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Andelsleilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon. Fasade er utvendig pusset/malt. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass. Felles vaskekjeller.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025 og 2020	Satt inn komfyrvakt i kjøkken i 2020 Byttet dimmer i stue i 2025. Utført av elektriker.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	39	39	0	0	0
Loftsbod	3	0	3	0	0
Kjellerbod	8	0	8	0	0
Totalt m²	**50**	**39**	**11**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	39	39	0	Entre/gang, soverom, bad, toalett, stue/kjøkken.	
Totalt m²	**39**	**39**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Loftsbod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal målt til ca 5m². Det er skråtak.
Kjellerbod på ca. 8m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde er målt til ca 2,19m.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører av type fyllingsdører. Entredør har lyd - og brannklassefisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer i soverom og kjøkken er av nyere type. Alder er ukjent da stempel ikke er synlig i vinduskarm. Eldre innerdører med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG2: Vindu soverom tar i karm og har behov for justering. Merknad: Løst dørhåndtak til toalettrom. Normal slitegrad på innerdører. Beskrivelse: Vinduer i soverom og kjøkken er av nyere type. Alder er ukjent da stempel ikke er synlig i vinduskarm. Eldre innerdører med ukjent alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Justeringer/smøring anbefales.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

TG2:
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 17mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Bruksslitasje på gulvoverflate som tilsier behov for tiltak.

TG1:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Det registreres glipper mellom gulvlist og gulv i soverom.
Det registreres stedvis knirk.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurder
Overflatebehandling/utskiftning av parkettgulv anbefales.

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: stue

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Kamin.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2

Tilstandsgrad 2 gis grunnet for eldre teglsteinspipe uten rehabiliteringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2: Løse fronter ved bruk.
Mindre kosmetiske skader på benkeplate i underkant ved oppvaskmaskin og i benkeskap under oppvaskkum.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2006/07 iht. tidligere salgsprospekt og type IKEA. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
3-stavs eikeparkett på gulv. Flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra FM Mattsson. Lys og stikk under overskap. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Feste fronter tilstrekkelig anbefales.
Innredningen og benkeplate funger med registrerte avvik, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftsfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardkrav til luftskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Kjøkken er flyttet til stue og et soverom er etablert.
Bad er etablert i ettertid.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til:
Soverom: 2,74m
Bad: 2,50-2,25m
Stue: 2,80-2,68m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i entre via felles anlegg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er fra 2025.	

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

TG2:
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.
Løs servant.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Enkelte fliser og flisfuger har sprekt/riss i seg.

Beskrivelse:
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Servant med ettgreps armatur fra HansGrohe. Stoppekran. Utstyrt med naturlig avtrekk og gulvstående wc. Bereder over gulvstående wc.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.
Feste servant tilstrekkelig anbefales.
Det må anbefales oppussing av overflatene.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

TG2:
Avløpsanlegg i eksisterende bygg/ innvendig til bad har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2: Vannrør i eksisterende bygg/innvendig til bad har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Røropplegg på bad/toalettrom er løst/deformert.

Merknad: Ved renovering av bad bør man se på en bedre løsning for stoppekran

Beskrivelse:
Stoppekran er plassert i bad under dusjnisje.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
Feste røropplegg tilstrekkelig anbefales for å forhindre rørbrudd og eventuelt lekkasje.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.
Kursfortegnelse på innerside karm.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Følgende arbeider har blitt utført: Satt inn komfyrvakt i kjøkken i 2020 Byttet dimmer i stue i 2025. Utført av elektriker.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på anlegget og for utførte arbeider i 2020 og 2025.
Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Merknad: Eier opplyser at spotter i himling gang/stue ikke fungerer da pære har gått.

Følgende arbeider har blitt utført:
Satt inn komfyrvakt i kjøkken i 2020
Byttet dimmer i stue i 2025.
Utført av elektriker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.
Oppdatering av kursoversikt anbefales.

6.10 Varmtvannsbereder: Himling i toalettrom

Plassering bereder	
Toalettrom	
Fundament	
Over himling	
Årstall	
Ukjent alder da stempel ikke var synlig.	
Størrelse	
Ukjent	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

TG2:
Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstanken er ikke påvist.
Ukjent tilkobling for EL. Ikke mulig å vurdere da tilkoblingen er skjult.

Merknad: Ved utskifting av bereder bør man se på en annen løsning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
Ytterligere undersøkelse anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

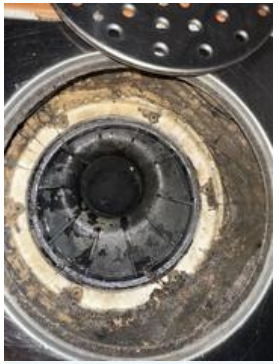
6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm.

6.12 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3

TG3:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Hulltaking:
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Beskrivelse:
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur. Speilskap og stikk på vegg. Glassvegg som deler av dusjnisje. Utstyrt med dusjnisje og mekanisk avtrekk. Stoppekran.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres. Overflater må kontrolleres jevnlig frem til totalrenoveringen.
Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

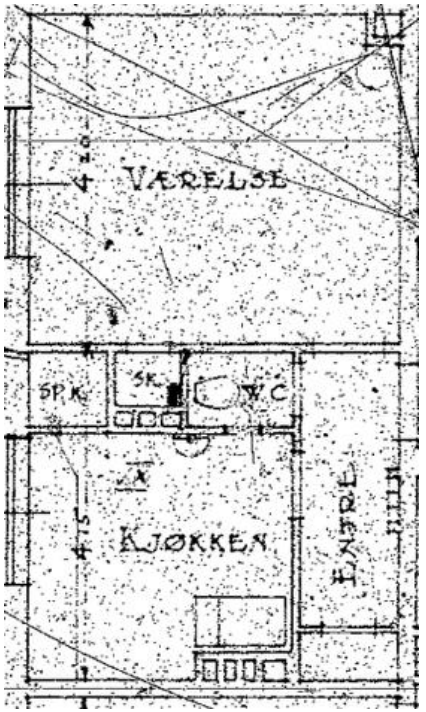
6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

3. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nydal, Matias	9578-5997-4-2659969	2025-04-22 08:00:51

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. apr. 2025

Oppdragsnummer
29-0073/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Agathe Grøndahls gate 41, 0475 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Matias Nydal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. august 2020

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?
Nei

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Enkelte sprekker i fliser i gulvet på rommet med dusj.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave/tilstandsrapport forbundet med kjøp av boligen i 2020, målt til 39kvm.

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0073/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nydal, Matias	**2025-04-22**

Identifikasjon

bankID Nydal, Matias

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV XIV A	**Vår ref.:**	33/65	**Fødselsdato eier:**	03.10.1992
Agathe Grøndahls gate 41	**Type:**	Frittstående borettslag		
0478 OSLO	**Eiere:**	Matias Nydal		
Organisasjonsnr: 952 379 224	**Andelsnr:**	65		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 656**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Tillegg bredbånd brøkfordelt	146
	Renter og avdrag	1 248
	Felleskostnader	2 262

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	191 401	Gjeld siste årsoppg.:	206 560
Klient ajourf. lån:	25 859 536,02	Klient gj. s. årsoppg.:	27 682 637

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927050905, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 01.04.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 270

Saldo per 01.04.2025: 25 810 794

Andel av saldo: 191 402

Første termin/første avdrag: 30.07.2023 (siste termin 30.09.2047)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Eivind Wisløff Nagell
Adresse:	Johan Svendsens gate 21
Postnr/-sted:	0475 OSLO
E-post:	N/A
Webside:	www.lirekassa.no

5: Restanse felleskostnader pr. 01.04.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	206 560	Andre inntekter:	9 821
Annen formue:	27 543	Utgifter:	11 175		

7: Pålydende

Pålydende:	200	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	65	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1924
Gårds/bruksnr:	225/127, 225/140, 225/144, 225/141, 225/8, 225/126, 225/142, 225/7, 225/79, 225/76, 225/128, 225/143
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Festet
Tomteareal:	4805.5
Årlig festeavgift:	14 385,00, 14 385,00, 14 395,00, 14 385,00, 14 385,00, 14 385,00, 14 385,00, 14 385,00, 14 385,00, 14 385,00, 14 385,00, 14 385,00, 14 385,00
Avg. reguleres:	<ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, 01.11.2031, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP581656

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV XIV A	**Vår ref.:**	33/65	**Fødselsdato eier:**	03.10.1992
Agathe Grøndahls gate 41	**Type:**	Frittstående borettslag		
0478 OSLO	**Eiere:**	Matias Nydal		
Organisasjonsnr: 952 379 224				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1924	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0302
Etasje:	3/M	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1	BRA	44
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	033-005		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

FORKJØPSRETT
Borettslaget krever kr 500,- for intern utlysning av forkjøpsrett av selger.
Beløpet bes innbetalt til OBF med de øvrige gebyr i forbindelse med eierskiftet.

VASKERI
orettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Agathe Grøndahls gate 43. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler. Unnlat å vaske plagg som kan gjøre skade på maskinene.

AREALUTVIDELSER
Borettslaget har egne retningslinjer for utbygging av kjeller og loft, samt sammenslåing av leiligheter, vedtatt på generalforsamling 25.09.2001

DYREHOLD
Husdyr må godkjennes av styret

BREDBÅND
Borettslaget har avtale med NextGenTel for leveranse av bredbånd. Det vises til faktura for spesifikasjon av bredbåndskostnaden.

FESTEKONTRAKT
Festekontrakten ble fornyet fra 01.11.2021. Ny årlig festeavgift er på kr 172 630.

VAKTMESTERTJENESTER
Hver oppgang har en oppgangsansvarlig som har ansvar for oppgaver som snømåking utenfor døren, skifte av lyspærer, etc. Dette fungerer godt i noen oppganger og mindre bra i andre. Styret vil derfor oppfordre de oppgangene som ikke har fått helt grep om dette, om å avholde oppgangsmøte der man sammen kan snakke om hvordan man best kan ivareta oppgangen og bomiljøet.

Borettslaget har avtale med Vaktmesterkompaniet om snømåking og strøing med traktor.
Styret har ansvar for inspeksjon av isdannelse og snø på takene i vinterperioden.
Styreleder har hovedansvar for å inspisere, og eventuelt pålegge eller varsle beboere om å fjerne is der det er mulig. Videre sørges det for merking, samt at styret innhenter assistanse til å fjerne is og snø fra taket ved behov.

VEDLIKEHOLD
I 23/24 har entreprenøren BK Anlegg AS gjennomført første fase av bakgårdsprosjektet, som omfattet utbedring av asfalten i bakgården og drenering i hjørnet Agathe Grøndahls gate–Edmund Neuperts gate.
Det vises for øvrig til årsmeldingen for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

NØKLER OG SKILT
Nye nøkler til hoveddørene kan bestilles av den enkelte beboer på lirekassa@naborom.no.
Nøkkel til egen inngang besørger den enkelte andelseier selv.

Access Låsspesialisten AS: Nøkkel hentes hos leverandøren i Grefsenveien 9 B, 0482 Oslo. Kan etter avtale sendes postoppkrav/rekommandert, porto tilkommer. Leveringstid ca 1-2 dager ved henting. Styret og OBF er rekvirent for systemnøkler- og lås

Systemnøklene leveres av Access Låsspesialisten AS: faktura@22228888.no, tlf 22228888,

Sikkerhetskode for nøkkelbestilling hos Låsspesialisten er OBF033

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV XIV A	**Vår ref.:**	33/65	**Fødselsdato eier:**	03.10.1992
Agathe Grøndahls gate 41	**Type:**	Frittstående borettslag		
0478 OSLO	**Eiere:**	Matias Nydal		

Organisasjonsnr: 952 379 224

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Lengste utleietid i borettslag er 3 år. Det forventes at alle eiere overholder lovbestemmelsene om dette. Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Annen informasjon:

Borettslaget Torshov KV XIV A

generalforsamling 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 18.03.2024, kl 17:00

Sted: hos OBF i Sandakerveien 64

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Slik fullmakt må være inngitt skriftlig til styret@lirekassa.no for å være gyldig.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Torshov KV XIV A mandag 18.03.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Generalforsamling i Borettslaget Torshov KV XIV A

Mandag 18.03.2024, kl 17:00

hos OBF i Sandakerveien 64

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Torshov KV XIV A

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: Årets underskudd besluttes fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Styrets vederlag justeres med kr. 11 000 til kr 194 000 for perioden 2024-2025 tilsvarende gjennomsnittlig endring i månedslønn siste 12 måneder i henhold til siste tilgjengelige måling (SSB kildetabell 11419)

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om tillegg og endringer i husordensregler

Deler av husordensreglene er utdatert og i konflikt med for eksempel forskrift(er) om brannforebygging.

Styret har derfor startet et arbeid med å revidere reglene. Intensjonen er å sikre at husordensreglene er i tråd med forskrifter, er relevante, følger borettslagets utvikling og sikrer trivsel og trygghet for beboere.

Se forslag fra styret om tillegg og endringer i husordensregler (vedlagt)

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen stiller seg bak forslaget til endring av punkt 3,4,7 og 8. i «Husordensregler for borettslaget Torshov Kvartal XIV A» slik det kommer frem av saksunderlagets punkt

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år
Styreleder som har fullført sin periode:

På valg: Frank Lied-Endresen

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
Styremedlemmer som har fullført sin periode:

På valg: Olaf Haagesen

På valg: Kristoffer Kleven Solberg

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
På valg:

1. vara Axel Grelland

2. vara Eirik Seu Stokkmo

3. vara Jorunn Hancke Øgstad

5.4 Valg av valgkomité
På valg:

- Christian Kjølseth

- Marie Elisabeth Greiner Holter

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 03.03.2024

Styret i Borettslaget Torshov KV XIV A

Styreleder, Frank Lied-Endresen
Styremedlem, Eivind Wisløff Nagell
Styremedlem, Alf Christian Løland Hvaring
Styremedlem, Kristoffer Kleven Solberg
Styremedlem, Olaf Haagensen
1. varamedlem, Axel Grelland
2. varamedlem, Eirik Seu Stokkmo
3. varamedlem, Jorunn Hancke Øgstad

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Borettslaget Torshov KV XIV A

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Frank Lied-Endresen
Styremedlem, Eivind Wisløff Nagell
Styremedlem, Alf Christian Løland Hvaring
Styremedlem, Kristoffer Kleven Solberg
Styremedlem, Olaf Haagensen
1. varamedlem, Axel Grelland
2. varamedlem, Eirik Seu Stokkmo
3. varamedlem, Jorunn Hancke Øgstad

Styret har bestått av ingen kvinner og 5 menn.

Styret kan kontaktes på styret@lirekassa.no

Generelle opplysninger om Borettslaget Torshov KV XIV A

Borettslaget Torshov KV XIV A er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 952379224. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 89 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Oppgangsansvarlig

Hver oppgang har en oppgangsansvarlig som har ansvar for oppgaver som snømåking og strøing utenfor døren og ellers bistå styret når det er behov for hjelp til å koordinere oppgaver i oppgangene.

Borettslagets avtaler

Brannvarslingsanlegg
Borettslaget har avtale med Firesafe om årlig kontroll av brannvarslingsanlegget. Firesafe kan også bistå i forbindelse med brannøvelse og ellers utføre alle typer arbeider relatert til brannvern. Skal det utføre arbeid i leiligheten der brannvarslere/sensorer er berørt og må kobles ut/inn skal Firesafe benyttes. Bestilling av oppdraget går via styret, og kostnaden blir viderefakturert til deg som andelseier.

Snømåking og strøing
Borettslaget har per nå avtale med Vaktmesterkompaniet om snømåking og strøing.
Styret har ansvar for inspeksjon av isdannelse og snø på takene i vinterperioden.
Styreleder har hovedansvar for å inspisere, og eventuelt pålegge eller varsle beboere om å fjerne is der det er mulig. Videre sørges det for merking, samt at styret innhenter assistanse til å fjerne is og snø fra taket ved behov.

Vaktmestertjenester
Borettslaget har ingen avtale med leverandør av vaktmestertjenester foruten snømåking og strøing.

Elektriker
Borettslaget har rammeavtale med Lysglimt Elektro. Andelseiere som har behov for elektrikertjenester vil også begunstiges av rammeavtalen med Lysglimt Elektro.

Låsmester
Borettslaget har avtale med Access Låsspesialisten.

Trappevask
Borettslaget har avtale med Prima Renhold om ukentlig trappevask.

Skadedyrkontroll
Borettslaget har avtale med Pelias som har satt ut feller og utfører jevnlige kontroller. Avtalen omfatter i hovedsak rotter og mus, men andelseiere kan også ta kontakt med Pelias ved problemer med andre skadedyr.

Rørleggertjenester
Borettslaget har i 2023 inngått en rammeavtale med Rørlegger Sentralen AS. Avtalen innebærer årlig kontroll, kartlegging av VVS-anlegget, rabatt, og prioritert utrykning ved akutte hendelser. Rabattavtalen gjelder også alle andelseiere i Lirekassa.

Bredbånd

Borettslaget har avtale med NextGenTel for leveranse av bredbånd. Det vises til faktura for spesifikasjon av bredbåndskostnaden.

Nøkler

Nye nøkler til hoveddørene kan bestilles av den enkelte beboer på lirekassa@naborom.no.

Nøkkel til egen inngangsdør (inn til leilighetene) besørger den enkelte andelseier selv hos låsesmed e.l.

Vaskeri

Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Agathe Grøndahls gate 43. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler. Unnlat å vaske plagg som kan gjøre skade på maskinene. Dersom det oppstår problemer med maskinene henstiller vi til at kontakten mellom reparatør går gjennom styret, og at den enkelte beboer ikke tar kontakt med reparatør direkte, men varsler styret og vaskeriansvarlig om problemet.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

I frittstående borettslag er det styret som representerer eier. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Torshov KV XIV A, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Årskontroll av brannalarm anlegg
- Årskontroll av elektriske anlegg og elektrisk utstyr i fellesarealer
- Egenkontroll av alle fellesområder utført av beboere, styret og oppgangsansvarlige

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Torshov KV XIV A er forsikret i If Skadeforsikring NUF og har polisenummer SP581656.12.1.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 5 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2023:

- Fjernet asfalt og masse, gjenfylling og avretting av masse
- Ny asfalt i gangsoner og sykkelparkeringsfelt
- Utvidet grøntarealer og bed i bakgården
- Montert stativ for større el-sykler
- Drenering i hjørnet Agathe Grøndahls gate–Edmund Neuperts gate

2022–mars 2023:

- Maling av ytterdører.
- Reparasjon av brudd i bunnledning i Johan Svendsens gate 17 og reparasjon av brudd i bunnledningen utenfor gården for Johan Selmers gate 2.
- Sanering av kjøkken etter vannskade.

2021:

- Installasjon av radonmålere i alle kjellere med oppfølging
- Installasjon av fiber i bakgård og inn til alle enheter
- Vedlikehold av piper (skorsteiner)

2020:

- Nye avfallsbrønner for restavfall og papiravfall er innstallert og fungerer bra.
- Vinduer - Vedlikehold og maling. Nødvendig vedlikehold og maling av vinduer er påbegynt.
- Drensrør fra bakgård og ut til felles overvannsledning i JS 17 er inspisert og spylt. Her er det påpekt svakheter fra utførende Gravco. Dette vil overvåkes og tiltak vil iversettes når nødvendig.
- Sykkelparkering i portal mot JS gate.
- Soil-rehabilitering: Det er utført skifte av soilrør i tilknytning til flere leiligheter.
- Merking av stoppekraner.
- Brannvern - Gjennomgang alle fellearealer.

2019:

- Soil-rehabilitering: Det er utført skifte av soilrør i tilknytning til flere leiligheter i EN 2,
  EN4, JS 6, JS 19 og JS 23. Skiftene er utført i forbindelse med beboeres arbeider på bad/kjøkken.
- JS 17: Fjernet lyskasser, senket terreng og asfaltert
- EN 4: Igangsatt drenering og lagt på grunnmursplast
- Tilsyn og istandsetting av alle lagets felles elektriske anlegg.
- Inspeksjon og rens av takrenner og nedløp for deler av gården.

2018 – april 2019:

- Det er utført skifte av soil i tilknytning til flere leiligheter. Både i AG 43 og i JS 19 er skiftene utført i forbindelse med arbeider på bad.

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 12 møter og behandlet 64 styresaker.

Styret har i perioden særlig arbeidet med oppgraderingen av bakgården. Entreprenøren BK-Anlegg AS har gjennomført første fase av bakgårdsprosjektet, som omfattet utbedring av asfalten i bakgården og drenering i hjørnet Agathe Grøndahls gate–Edmund Neuperts gate.

Blant de andre tingene styret har beskjeftiget seg med i 2023 kan det nevnes at brannvarslingsanlegget har fått sin årlige kontroll, og at det er foretatt en gjennomgang av Lysglimt av lampene i alle oppgangene, samt utendørs i bakgården og over inngangsdørene. Det er blitt gjennomført to dugnader, og Naborom er blitt tatt i bruk og erstatter den gamle hjemmesiden til Lirekassa.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 569 512, og endringer i disponible midler på kr 27 250.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

07.03.2024

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Torshov KV XIV A

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 061 363	4 597 613	4 964 623	5 756 512
Sum		**5 061 363**	**4 597 613**	**4 964 623**	**5 756 512**
Ekstraordinære inntekter	2	45 822	-6 528	0	0
Sum andre inntekter		**45 822**	**-6 528**	**0**	**0**
Sum		**5 107 185**	**4 591 085**	**4 964 623**	**5 756 512**
Forretningsførsel og revisjon	3	230 263	235 540	247 247	235 581
Lønn og honorarer	4	207 477	173 791	199 675	208 803
Vedlikehold	5	3 238 700	1 194 221	2 744 500	620 000
Eksterne tjenester	6	358 942	509 041	465 000	405 000
Kabel-tv og bredbånd		239 021	175 120	225 905	234 941
Forsikring		494 858	449 923	517 417	592 744
Kommunale avgifter		871 037	731 157	899 397	1 015 500
Festeavgifter		172 630	172 630	172 630	172 630
Brensel og strøm		79 690	99 831	121 000	111 000
Drift maskiner		0	100	0	0
Andre driftsutgifter	7	125 250	163 229	98 650	118 700
Sum		**6 017 869**	**3 904 582**	**5 691 420**	**3 714 899**
Driftsresultat		**-910 684**	**686 503**	**-726 797**	**2 041 613**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	122 071	146 350	0	0
Renteinntekter	8	39 585	21 196	1 000	1 000
Rentekostnad	9	1 253 533	691 757	900 318	1 473 101
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-1 091 877**	**-524 211**	**-899 318**	**-1 472 101**
Årsresultat	**10**	**-2 002 560**	**162 291**	**-1 626 115**	**569 512**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		1 570 389	-27 103 955	-630 692	-542 262
Opptak lån		0	25 530 000	0	0
Andre endringer i disponible midler	10	-124 448	0	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**-556 619**	**-1 411 664**	**-2 256 807**	**27 250**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11	4 057 935	4 057 935
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	2 500	2 500
Sum anleggsmidler		**4 060 435**	**4 060 435**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		35 757	12 978
Til gode av forretningsfører		3 000	700
Forskuddsbetalte kostnader	13	166 737	191 406
Andre fordringer		8 021	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 397 830	1 564 928
Innestående på særvilkår		600	586
Sum omløpsmidler		**1 611 945**	**1 770 598**
SUM EIENDELER		**5 672 380**	**5 831 033**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	25 500	25 500
Annen egenkapital 1.1		-19 361 756	-19 524 047
Årets resultat	10	-2 002 560	162 291
Sum egenkapital	**15**	**-21 338 816**	**-19 336 256**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	26 498 632	24 928 243
Annen langsiktig gjeld	16	-124 448	0
Sum langsiktig gjeld		**26 374 184**	**24 928 243**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 452	12 676
Leverandørgjeld		484 005	210 756
Skyldig off. myndigheter		321	131
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 073	931
Påløpne renter		132 634	5 396
Annen kortsiktig gjeld		7 526	9 156
Sum kortsiktig gjeld		**637 012**	**239 045**
Sum gjeld		**27 011 196**	**25 167 288**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 672 380**	**5 831 033**

Oslo 31.12.23
Styret i Borettslaget Torshov KV XIV A

Sted:_____, dato:_____

Frank Lied-Endresen Styreleder	Kristoffer Kleven Solberg Styremedlem	Olaf Haagensen Styremedlem
Eivind Wisløff Nagell Styremedlem	Alf Christian Løland Hvaring Styremedlem	

Noter 33 Borettslaget Torshov KV XIV A

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	3 206 196	3 063 624	3 206 208	3 506 208
3607 Renter og avdrag	1 650 563	1 280 220	1 531 010	2 015 363
3612 Inntekt kabel-tv	0	34 189	0	0
3625 Inntekt bredbånd	225 804	215 880	225 905	234 941
3630 Dugnadsbidrag	-23 400	0	0	0
3690 Andre inntekter	2 200	3 700	1 500	0
Sum	**5 061 363**	**4 597 613**	**4 964 623**	**5 756 512**

Note 2 - Ekstraordinære inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8400 Ekstraordinære inntekter	45 822	-6 528	0	0
Sum	**45 822**	**-6 528**	**0**	**0**

Ekstraordinære inntekter er salg av fellesareal kjeller.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	5 500	5 500	5 913	5 720
Forretningsførerhonorar	183 172	173 400	186 405	193 861
Aksjeutbytte fra OBF	-122 071	-146 350	0	0
Annen regnskapsførsel	37 687	56 640	54 929	36 000
Sum	**104 288**	**89 190**	**247 247**	**235 581**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon. Boligselskapet eier aksjer i forretningsfører, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	175 000	150 000	175 000	183 000
Lønn og feriepenger	2 657	2 314	0	0
Arbeidsgiveravgift	25 639	21 476	24 675	25 803
Andre godtgjørelser	4 181	0	0	0
Sum	**207 477**	**173 791**	**199 675**	**208 803**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 981 748	569 440	694 500	500 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	13 919	499 750	20 000	0
6620 Vedlikehold uteområde	1 144 640	33 888	1 880 000	0
6640 Periodisk vedlikehold	10 169	81 172	40 000	20 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	78 224	9 972	10 000	100 000
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	100 000	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	0	0
Sum	**3 238 700**	**1 194 221**	**2 744 500**	**620 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6360 Renhold	111 838	106 505	110 000	120 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	41 947	39 003	35 000	35 000
6725 Juridisk rådgivning	0	26 562	30 000	30 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	9 281	92 500	100 000	30 000
6740 Honorar konsulenttjenester	24 500	68 655	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	171 376	175 816	190 000	190 000
Sum	**358 942**	**509 041**	**465 000**	**405 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500 Verktøy og redskaper	0	0	10 000	0
6540 Inventar / kontoutstyr	4 100	0	0	0
6550 Driftsmateriale	0	14 296	0	0
6552 Programvare (software)	0	3 127	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	5 099	9 784	5 000	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	1 775	5 000	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	5 398	4 242	5 000	0
7420 Gave, fradragsberettiget	1 749	1 782	2 550	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	17 424	17 545	15 000	18 000
7770 Bank og kortgebyrer	9 082	6 444	6 100	10 000
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	140	0	0
7772 Andre gebyrer	10 505	9 838	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	4 233	10 975	15 000	15 000

Noter 33 Borettslaget Torshov KV XIV A

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024

Note 7 - Andre driftsutgifter

7790 Andre driftskostnader	67 660	83 281	35 000	75 700
Sum	**125 250**	**163 229**	**98 650**	**118 700**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	39 585	18 786	1 000	1 000
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	2 410	0	0
Sum	**39 585**	**21 196**	**1 000**	**1 000**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8146 Lånenr 1213.64.41866	0	129 920	0	0
8151 Lånenr 9492.70.43739	520 776	561 157	900 318	0
8152 Lånenr 9492.70.50905	732 757	0	0	1 473 101
8159 Andre rentekostnader	0	680	0	0
Sum	**1 253 533**	**691 757**	**900 318**	**1 473 101**

Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**1 531 552**	**2 943 216**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-2 002 560	162 291
Opptak av langsiktig lån	0	25 530 000
Avdrag langsiktig lån	1 570 389	-27 103 955
Annen langsiktig gjeld	-124 448	0
B. Årets endring i disponible midler	**-556 619**	**-1 411 664**
C. Disponible midler 31.12	**974 933**	**1 531 552**

Note 11 - Bygninger

Stiftelsesdato for borettslaget er 14.08.1954, og anskaffelseskostnaden var kr 4.057.935,-. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

Note 12 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
Sum	**2 500**	**2 500**

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	148 192	123 719
1749 Forskuddsbetalte kostnader	18 545	67 687

Noter 33 Borettslaget Torshov KV XIV A

	Regnskap 2023	Regnskap 2022

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

Sum	**166 737**	**191 406**

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 90 andeler med samlet pålydende på kroner 25.500,-

Note 15 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Noter 33 Borettslaget Torshov KV XIV A

Note 16 - Lån

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Refinansiering av eksisterende lån samt opplåning til vedlikehold/rehabiliterii	Refinansiering av lån i DNB
Lånenummer:	**94927050905**	**94927043739**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022
Rentesats:	5.70 %	4.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2047	03.07.2023
Opprinnelig lånebeløp:	26 800 000	25 530 000
Lånesaldo 01.01:	0	24 928 243
Avdrag i perioden:	301 368	24 928 243
Opptak i perioden:	26 800 000	0
Lånesaldo 31.12:	**26 498 632**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	23 451 128	0

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927050905	1	824 718	824 718
	1	674 643	674 643
	1	575 956	575 956
	1	458 463	458 463
	1	453 121	453 121
	1	429 032	429 032
	1	421 830	421 830
	1	419 169	419 169
	1	415 940	415 940
	1	409 795	409 795
	1	409 776	409 776
	1	406 488	406 488
	1	401 557	401 557
	1	401 048	401 048
	1	400 304	400 304
	1	396 136	396 136
	1	396 077	396 077
	1	383 025	383 025
	1	375 491	375 491
	1	369 561	369 561
	1	368 446	368 446
	1	368 289	368 289
	1	366 919	366 919
	1	364 689	364 689
	1	362 321	362 321
	1	349 033	349 033
	1	347 957	347 957
	1	344 767	344 767
	1	344 141	344 141
	1	343 554	343 554

Lån

1	327 605	327 605
1	317 919	317 919
2	303 868	607 736
1	298 937	298 937
1	288 604	288 604
2	281 794	563 588
2	280 385	560 770
1	274 749	274 749
1	273 106	273 106
2	267 470	534 940
1	265 121	265 121
1	261 834	261 834
2	259 251	518 502
2	255 728	511 456
1	253 145	253 145
3	250 797	752 391
3	246 335	739 005
3	244 456	733 368
4	237 881	951 524
1	233 185	233 185
5	231 306	1 156 530
5	197 726	988 630
8	196 317	1 570 536
1	190 446	190 446
3	189 976	569 928
1	172 834	172 834

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi på kr. 4.057.935

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Torshov KV XIV A.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Torshov KV XIV A

Styreleder	Frank Lied-Endresen (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Eivind Wisløff Nagell (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Kristoffer Kleven Solberg (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Alf Christian Løland Hvaring (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Olaf Haagensen (sign.)	04.03.2024

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov KV XIV A

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torshov KV XIV A som viser et underskudd på NOK 2 002 560. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Verifisert av SIGNICAT 05.03.2024

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 5. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no

PrimeGlobal
An Association of Independent Accounting Firms

Verifisert av SIGNICAT 05.03.2024

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	03/05/2024 20:38:07

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

VEDLEGG



Generalforsamling 18.03.24, Borettslaget Torshov Kv XIVA

Underlag til sak 4.1

Forslag til tillegg og endringer i «HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XIV A»

1. **Bakgrunn**

   Deler av husordensreglene er utdatert og i konflikt med for eksempel forskrift(er) om brannforebygging. Styret har derfor startet et arbeid med å revidere reglene. Intensjonen er å sikre at husordensreglene er i tråd med forskrifter, er relevante, følger borettslagets utvikling og sikrer trivsel og trygghet for beboere.

2. **Endringer i «HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XIV A»**

Punkt 3. Gårdsplassen:

Opprinnelig tekst:

Gårdsplassen skal holdes ryddig, og materiell i forbindelse med oppussing må fjernes omgående eller plasseres på et anvist sted av styret. Skal en kvitte seg med større gjenstander, som for eksempel møbler, skal disse ikke lagres på gårdsplassen eller i portaler før bortkjøring, med mindre styret på forhånd har gitt sin tillatelse til dette.

Kjøring på gårdsplassen må skje i så liten utstrekning som mulig og med særlig forsiktighet. Reparasjoner, vask, hjulskift på bil eller motorsykkel skal ikke gjøres på gårdsplassen.

Det er ikke tillatt å plassere biler eller motorsykler på gårdsplassen. Såfremt det er plass, skal sykler plasseres i de sykkelstativene som er plassert på gårdsplassen.

Plener og beplantning må behandles varsomt så vel sommer som vinter.

Ny tekst:

Gårdsplassen skal holdes ryddig, og materiell i forbindelse med oppussing må fjernes omgående eller plasseres på et anvist sted av styret. Skal en kvitte seg med større gjenstander, som for eksempel møbler, skal disse ikke lagres på gårdsplassen eller i portaler før bortkjøring, med mindre styret på forhånd har gitt sin tillatelse til dette.

Det er ikke tillatt med kjøretøy på gårdsplassen. Unntak gis kun for utrykningskjøretøy.

Såfremt det er plass, skal sykler plasseres i de sykkelstativene som er plassert på gårdsplassen.

Plener og beplantning må behandles varsomt så vel sommer som vinter.

Punkt 4. Søppel:

Opprinnelig tekst:
Papiravfall legges i containere forpapirinnsamling. Beboere oppfordres til å bruke borettslagets kompostanlegg. Øvrig husholdningsavfall skal legges i søppelkasse. Skal en kvitte seg med større gjenstander, må bortkjøring på forhånd avtales med Renholdsverket.

Ny tekst:
Søppel skal kildesorteres og håndteres i tråd med Renovasjonsetatens anbefalinger. Skal en kvitte seg med større gjenstander, må bortkjøring besørges av den enkelte andelseier. Styret vil ved dugnad og ellers etter behov, bestille containere for håndtering av spesialavfall.

Punkt 7. Trappene

Opprinnelig tekst:

Trappene skal vaskes minst en gang per uke, og oftere dersom det er behov for det. Leiligheter i samme etasje vasker etter tur. Gangvindu vaskes etter behov. Den som har trappevask plikter å påse at trappeoppgangen holdes ren i brysthøyde. 3. etg. vasker fra loft og 1. etg. til kjeller.

Bare barnevogner tillates plassert i oppgangens kjelleravsats, men de må plasseres slik at de ikke or til hinder for adgang til kjeller eller postkasser.

Ny tekst:

Trappene skal holdes ryddige og rene til enhver tid. Styret på vegne av borettslaget besørger trappevask én gang per uke. Virksomhet som medfører trappevask utover ukentlig vask må beboeren besørge selv. Gjenstander skal ikke plasseres i felles trappeløp eller til hinder for nødutganger.

Punkt 8. Husdyr

Opprinnelig tekst:

Husdyr tillates ikke holdt uten styrets skriftlige tillatelse i hvert enkelt tilfelle.

Ny tekst:

Husdyr tillates ikke holdt uten styrets skriftlige tillatelse i hvert enkelt tilfelle.
Hunder skal ikke luftes i borettslagets bakgård eller på grøntområder mot Edmund Neuperts gate og Johan Selmers gate. Hund skal holdes i bånd når den føres gjennom bakgård til og fra lufting.

3. Forslag til vedtak

Generalforsamlingen stiller seg bak forslaget til endring av punkt 3,4,7 og 8. i «Husordensregler for borettslaget Torshov Kvartal XIV A» slik det kommer frem av saksunderlagets punkt 2 ovenfor.

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov KV XIV A mandag 18.03.2024 kl. 17:00 - hos OBF i Sandakerveien 64.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Torshov KV XIV A

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Frank Lied-Endresen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 15 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 16 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Tommy Kongevold Skåland ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, referent og Alf Christian Løland Hvaring valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Grunnet en inkurie lå det en refusjon på kr 23 400 som en del av inntektene for 2023. Justert årsregnskap ble fremlagt og gjennomgått i generalforsamlingen, med følgende endringer i resultatregnskapet:

Sum inntekter oppjustert med kr. 23 400 til kr. 5 084 763.
Disponible midler oppjustert med kr. 23 400 til kr. -533 219.

Det ble foreslått at generalforsamlingen godkjenner fremlagt årsregnskap med endring som beskrevet, med forbehold om godkjennelse fra revisor.

Ny revisjonsberetning sendes ut til alle andelseiere.

Vedtak:
Årsregnskapet fremlagt i generalforsamlingen ble gjennomgått og godkjent.

Enstemmig vedtatt

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

Enstemmig vedtatt

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr. 183 000

Enstemmig vedtatt

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om tillegg og endringer i husordensregler

Deler av husordensreglene er utdatert og i konflikt med for eksempel forskrift(er) om brannforebygging.

Styret har derfor startet et arbeid med å revidere reglene. Intensjonen er å sikre at husordensreglene er i tråd med forskrifter, er relevante, følger borettslagets utvikling og sikrer trivsel og trygghet for beboere.

Forslag fra styret om tillegg og endringer i husordensregler ble vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtok endring av punkt 3, 4, 7 og 8. i «Husordensregler for borettslaget Torshov Kvartal XIV A» slik det kommer frem av saksunderlagets punkt 2.

Enstemmig vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Frank Lied-Endresen

Valgkomiteen presenterte kandidat Eivind Wisløff Nagell som ny styreleder.

Vedtak:

Eivind Wisløff Nagell ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode:

På valg: Olaf Haagesen

På valg: Kristoffer Kleven Solberg

Valgkomiteen presenterte under møte i tillegg Kari Strømmen som trer inn som nytt styremedlem for 1 år.

Vedtak:

Kari Strømmen ble valgt som styremedlem for 1 år.
Anne Marte Schei ble valgt som styremedlem for 2 år.
Kristoffer Kleven Solberg ble valgt som styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

På valg:

1. vara Axel Grelland

2. vara Eirik Seu Stokkmo

3. vara Jorunn Hancke Øgstad

Vedtak:

Axel Grelland ble valgt som 1. varamedlem for 1 år
Jorunn Hancke Øgstad ble valgt som 2. varamedlem for 1 år
Eirik Seu Stokkmo ble valgt som 3. varamedlem for 1 år

5.4 Valg av valgkomité

På valg:

- Christian Kjølseth

- Marie Elisabeth Greiner Holter

Vedtak:

Olaf Haagensen og Christian Kjølseth ble valgt som ny valgkomité.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18:08

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Eivind Wisløff Nagell, for 2 år
Styremedlem, Alf Christian Løland Hvaring, 1 år igjen
Styremedlem, Kristoffer Kleven Solberg, for 2 år
Styremedlem, Kari Strømmen, for 1 år
Styremedlem, Anne Marte Schei, for 2 år
1. varamedlem, Axel Grelland, for 1 år
2. varamedlem, Jorunn Hancke Øgstad, for 1 år
3. varamedlem, Eirik Seu Stokkmo, for 1 år

Protokoll for Borettslaget Torshov KV XIV A

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Frank Lied-Endresen (sign.)	21.03.2024
Sekretær	Tommy Kongevold Skåland (sign.)	27.03.2024
Protokollvitne	Alf Christian Løland Hvaring (sign.)	19.03.2024

HUSORDENSREGLER BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XIV A

Vedtatt på ordinær generalforsamling 13. april 1999

Sist revidert 18.03.24

l. Alminnelige bestemmelser
Leieboerne har plikt til å påse at ro og orden opprettholdes. Gjøremål som forårsaker støy må ikke foregå etter kl. 22.00 (lørdager etter kl. 18.00, søn- og helligdager og l. og 17. mai overhodet ikke). Mellom kl. 22.00 og 07.00 skal det være ro. Radio, musikkanlegg og fjernsyn må benyttes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl. 22.00. Naboene bør varsles om selskapelighet utover kl. 23.00.

Musikk- eller sangundervisning tillates bare etter styrets samtykke. Musikk eller sangøvelser må ikke foregå etter kl. 22.00.

Lek må ikke forekomne i kjellere eller oppganger. Det må ikke lekes i komplekset etter kl. 22.00, da det etter den tid skal være ro så vel ute som inne. Fotballsparking, ballslåing og lignende må ikke foregå innen kompleksets 01måde.

Styret har adgang til leilighetene ved for eksempel taksering eller annen kontroll.

Leieboerne er økonomisk ansvarlig for skade som følge av mangel på aktsomhet eller overtredelse av disse regler. Leieboere er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av vedkommende husstand eller framleier.

Som husordensregel gjelder også instrukser som omfattes av Husleieloven. Leieboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden.

2. Lufting, banking og torking av tøy
Utlufting av leilighetene må ikke foregå mot felles trappeoppgang.

Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper, gangtøy og sengetøy på balkonger, i trappeoppganger eller i vinduer.

Tørking av tøy må bare skje på de dertil bestemte stativer. Det skal ikke henge tøy til tørk ute på søn- og helligdager og l. og 17. mai. Tøy som tørkes på loftet må være drypptørt.

3. Gårdsplassen
Gårdsplassen skal holdes ryddig, og materiell i forbindelse med oppussing må fjernes omgående eller plasseres på et anvist sted av styret. Skal en kvitte seg med større gjenstander, som for eksempel møbler, skal disse ikke lagres på gårdsplassen eller i portaler før bortkjøring, med mindre styret på forhånd har gitt sin tillatelse til dette.

Det er ikke tillatt med kjøretøy på gårdsplassen. Unntak gis kun for utrykningskjøretøy.

Såfremt det er plass, skal sykler plasseres i de sykkelstativene som er plassert på gårdsplassen. Plener og beplantning må behandles varsomt så vel sommer som vinter.

4. Søppel
Søppel skal kildesorteres og håndteres i tråd med Renovasjonsetatens anbefalinger. Skal du kvitte deg med større gjenstander, må bortkjøring besørges av den enkelte andelseier. Styret vil ved dugnad og elles etter behov, bestille containere for håndtering av spesialavfall.

5. Vaskeriet
Vaskeriet skal brukes i samsvar med de gitte instrukser, og bare på hverdager mellom kl. 08.00 og 22.00, lørdager bare mellom kl. 08.00 og 18.00. Vaskeriet ryddes og rengjøres etter bruk, og dørene skal holdes låst.

6. Kjellere og loft
Kjellere og loft må holdes ryddige. Gjenstander plassert i kjellergangen eller på loftet uten styrets tillatelse blir fjernet. Bare sykler og barnevogner kan settes i kjellergangene. Om sommeren skal kjelleren utluftes grundig. Vinduer skal holdes lukke! om vinteren. Loftslukene skal holdes lukket. Lyset skal slukkes når kjeller og loft forlates. Bruk av bart lys er forbudt. Alle kjeller- og loftsdører holdes låst.

Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren ved eller materialer som kan tenkes å være veggedyr- eller soppbefengt.

7. Trappene
Trappene skal holdes ryddige og rene til enhver tid. Styret på vegne av borettslaget besørger trappevask én gang per uke. Virksomhet som medfører trappevask utover ukentlig vask må beboeren besørge selv. Gjenstander skal ikke plasseres i felles trappeløp eller til hindringer for nødutganger.

8. Husdyr
Husdyr tillates ikke holdt uten styrets skriftlige tillatelse i hvert enkelt tilfelle. Hunder skal ikke luftes i borettslagets bakgård eller på grøntområder mot Edmund Neuperts gate og Johan Selmers gate. Hund skal holdes i bånd når den føres gjennom bakgård til og fra lufting.

9. Mating av fugler
Mating av fugler eller utlegging av mat på gårdsplassen, plener eller fortau er ikke tillat. Det er ikke tillat å sette opp fuglebrett utenfor vinduene.

10. Husholdningsmaskiner
Husholdningsmaskiner må behandles slik at skade som følge av lekkasje unngås. Bare typegodkjente husholdningsmaskiner tillates tilkoplet, og bare til kaldtvannsledningene. Vannskader som oppstår som følge av bruk av husholdningsmaskiner må dekkes av leieboeren. Naboene må ikke forstyrre hverandre med bruk av vaskemaskiner etter kl. 22.00.

Staking av vasker og badesluk besørges av leietakere. Staking av rørledninger bekostes av borettslaget, men oppstaking som følge av uforsiktig bruk bekostes av vedkommende leieboer.

11. Klager
Dersom uoverensstemmelser ikke kan løses mellom de involverte parter sendes skriftlig klage til Styret.

Disse ordensreglene vedlegges husleiekontrakten.

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XIVa

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er **Borettslaget Torshov kvartal XIVA**. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett).* Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 88 andeler. 18 andeler er pålydende kr 200, 64 andeler er pålydende kr 300, 3 andeler er pålydende kr 400, 1 andel er pålydende 500 og 2 andeler er pålydende kr 600. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere. Ingen kan eie andeler for mer enn en leilighet.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

[1] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Borettslaget: Torshov kv XIV A Vedtatt: 10. mai 2006 Revidert: 17.03.2022

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, beregner borettslaget et gebyr lik tre ganger rettsgebyret. Det er avhender av andelen som er ansvarlig for innbetaling av gebyret. Forretningsfører mottar 2/3 deler av gebyret, og borettslaget mottar 1/3 del av gebyret.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarns som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skillsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.[2]

Laget setter som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget 14 dager før fristen for forkjøp blir gjort gjeldende, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget krever et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake. Forretningsfører mottar 4/5 deler av gebyret, mens borettslaget mottar 1/5 del av gebyret.

Laget setter som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på fire ganger rettsgebyret. Gebyret deles mellom borettslaget og forretningsfører.

Om rettigheter og plikter mellom laget forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-20.

[2] Se særregler i borettslagsloven § 4-16 annet ledd når forkjøpsretten utløses ved tvangssalg og arv.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Også for slik kortidsoverlating av boligen skal styret ha beskjed om hvem som bebor leiligheten, naboer skal også varsles, f.eks. ved oppslag i gangen.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder

selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

4.5 Utvidelse av leiligheter

Ved søknad om utvidelse av leiligheter på bekostning av gårdens fellesareal eller ved sammenslåing av leiligheter, kan styret avgjøre om slik tillatelse kan gis. Forutsetningen er at Plan- og bygningsetaten godkjenner planene før slikt samtykke gis.

For øvrig vises det til "Retningslinjer for Borettslaget Torshov kvartal XIV a ved sammenslåing av leiligheter eller ved utvidelse i kjeller eller på loft", som er vedlagt vedtektene.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon – inndriving - fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, slik som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[3]

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær

[3] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal 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 skal bli behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær general-forsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsmelding.
- Godkjenning av styrets årsregnskap for foregående år
- Andre saker som er nevnt i innkallingen eller som fremgår etter loven
- Valg av styremedlemmer

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av tre til fem medlemmer og inntil tre varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Retningslinjer for borettslaget Torshov kv. XIV a ved utvidelse av boligareal i kjeller eller på loft eller ved sammenslåing av leiligheter

Vedtatt på Ekstraordinær Generalforsamling 25.09.01
og endret på ekstraordinær Generalforsamling 25.10.22

1. Formål

I ekstraordinær generalforsamling 25.09.01 gjentok generalforsamlingen med 2/3 flertall sitt tidligere prinsippvedtak om at loft- og kjellerarealer skal bygges ut gjennom utvidelse av leiligheter i 3. og 1. etg. etter hvert som andelseierne søker om rett til utbygging. Det er mange detaljer som skal tas hensyn til ved den enkelte søknad om utbygging. Av den grunn er styret i vedtektene § 6b blitt gitt rett til å avgjøre den enkelte søknad. Styret må ved sin behandling av søknaden holde seg innenfor disse retningslinjer, vedtatt i samme generalforsamling.

Formålet med retningslinjene er å fastlegge andelseiernes rettigheter og plikter i forbindelse med ervervelse av leierett til boligareal i kjeller eller på loft for utvidelse av leilighet i 1. eller 3. etasje, og i forbindelse med sammenslåing av leiligheter.

Borettslaget ønsker med disse retningslinjene å

- styre utbyggingen slik at det tas hensyn både til det felles bomiljøet og til den enkelte utbyggers interesse,
- begrense mulighetene for spekulasjon ved omsetning av leiligheter.

2. Søknader om ervervelse av boligareal

En andelseier som ønsker å utvide sitt boligareal ved å slå sammen leiligheter eller ved å gå ned i kjeller eller opp på loft, må på forhånd søke styret i borettslaget om tillatelse. Jamfør vedtektenes paragraf 6b. Om styret gir sin tillatelse må de betingelser styret stiller i forbindelse med tillatelsen være oppfylt før utbyggingen kan starte. Jamfør punkt 7 og punkt 8 nedenfor. Plan- og bygningsmyndighetene må godkjenne utbyggingsplanene før borettslaget kan gi sin endelige godkjennelse. Andelseieren må kunne dokumentere at han bor i leiligheten.

3. Loft

a. For andelseiere i 3. etasje gis det anledning til å søke om ervervelse av leierett til areal på loft over egen leilighet til sammenslåing med egen leilighet.
b. Det kan bare bygges ut to leiligheter per loft.
c. Det er bare de to andelseierne på høyre og venstre side av loftet som har rett til å søke om kjøp av leierett til loftsareal.
d. Boder flyttes til gjenværende loft. Andelseier med utbygd loft inkluderer etter behov loftsbod i det utbygde loftsarealet. Andelseiere uten utbygd loft har rett til en loftsbod.

4. Kjeller

a. For andelseiere i 1. etasje gis det anledning til å søke om ervervelse av leierett til areal i kjeller under egen leilighet til sammenslåing med egen leilighet.
b. Boder flyttes til gjenværende arealer. Andelseiere med utbygd kjeller inkluderer etter behov kjellerbod i det utbygde kjellerarealet. Alle andelseiere uten utbygd kjeller har rett til en kjellerbod.
c. Vaskerom i kjeller skal ikke inkluderes i det utbygde arealet.

5. Sammenslåing av leiligheter

a. Leiligheter i alle tre etasjer kan slås sammen med ledig midtleilighet. Dersom det er ønskelig kan to andelseiere sammen kjøpe leierett til midtleilighet og dele denne.
b. Ved ervervelse av leierett til naboleilighet med det formål å slå den sammen med sin opprinnelige leilighet, har andelseierne rett til å benytte seg av andelseiernes vedtektsfestede forkjøpsrett (jamfør vedtektenes paragraf 6).
c. Husleia for den nye leiligheten vil bli regulert slik at den svarer til summen av husleiene for de gamle leilighetene.

6. Andre bestemmelser for ervervelse av kjeller- eller loftsareal

a. For å beregne prisen på leieretten til arealet som erverves samt midlertidig husleie i utbyggingsperioden for dette arealet, måles alt areal med fri høyde over 1,5 m. Borettslaget besørger oppmåling av arealet før utbyggingsstart.
b. Prisen for ervervelse av leierett/borett til loftsareal eller kjellerareal er halv markedspris. Markedsprisen fastsettes av en styregodkjent takstmann som også foretar oppmåling (ref. pkt 6 a). Det er markedsprisen slik den var på ervervelsestidspunktet som gjelder.

c. For å beregne den nye husleia skal det nye boligarealet bli målt opp av takstmann etter gjeldende regler for beregning av boligareal. Denne oppmålingen skal skje etter at utbyggingen er ferdig. Gjeldende regler per 1. april 2000 er NS 3940. Dette innebærer at rommet må ha fri takhøyde på minimum 1,9 m. I rom med skråtak måles gulvarealet til 0,6 m utenfor der det er fri takhøyde 1,9 m. For loft skal målbart hemsareal som ligger utenfor areal av opprinnelig leilighet medtas i leien som skal være 50 % av leien for annet loftsareal.

d. Husleia vil bli regulert opp som følge av tilført boligareal ("Husleietillegget"). "Husleietillegget" skal utgjøre antallet kvadratmeter (BOA) for det nye boligarealet, jf. punkt 6 c, multiplisert med felleskostnaden pr kvadratmeter (BOA) for utbyggers leilighet. Denne bestemmelsen gjelder ved ervervelse av loft- og kjellerareal. Husleieøkningen skal gjelde fra det tidspunkt utbyggingen starter.

e. Utbygger betaler kr 4 000 for de tegninger styret har fått utarbeidet for en felles planløsning av alt loftsareal i borettslaget.

f. Ved utbygging skal om mulig ikke andre andelseiere enn utbyggeren få redusert sitt bodareal. Minste bodareal per leilighet på loft er 3 m^2 med høyde over 1,5 meter og minste bodareal i kjeller er 5 m^2.

g. Ved utbygging på loft vil tørkearealet bli redusert. Dersom det er to utbyggere skal det installeres tørketrommel i oppgangens vaskeri. I så fall må utbyggerne bekoste tørketrommel og i tillegg betale for fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader. Utbyggerne betaler en pris på kr 12 000. Dette er 2000-pris, og vil bli regulert den 1. januar hvert år med økningen i konsumprisindeksen. Utgangspunktet for reguleringen er konsumprisindeksen per 15.11.00. Første regulering skjer 01.01.02 med økningen fra 15.11.00 til 15.11.01. Kostnadene skal deles likt mellom de to utbyggere.

h. Om andelseier som har ervervet leierett til lofts- eller kjellerareal velger å selge sin leilighet etter kjøp av areal i kjeller eller på loft, men før utbygging er foretatt, har borettslaget forkjøpsrett til arealet for samme nominelle pris som andelseieren ga for arealet i henhold til kjøpekontrakten.

7. Tekniske krav for lofts- og kjellerutbygging

a. Generelt

i. Utbygginger i Borettslaget Torshov kv. XIV a skal utføres i samsvar med gitt byggetillatelse fra Plan og bygningsetaten, herunder at alle retningslinjer fra Plan- og bygningsetaten skal følges,

ii. utbygger skal søke løsninger som ivaretar estetiske hensyn og gårdens særpreg og som er i samsvar med ønsker fra byantikvaren,

iii. for utbygging av loft må alle tegninger være i overensstemmelse med de tegninger styret har fått utarbeidet for planløsning av alt loftsareal i borettslaget (heretter kalt "borettslagets fellestegninger"). Plassering, dimensjonering og utforming av **terrasser**, **terrassedør**, **arker** og **takvinduer** skal følge fellestegningene,

iv. styret kan gi dispensasjon fra retningslinjene under punkt iii ovenfor dersom særlige forhold ved fasaden tilsier det.

b. Takvinduer. Takvinduer skal plasseres i samme høyde på taket og dimensjoneres som eksisterende vinduer på taket.

c. Lufting av tak, terrassegulv. Det vises til byggteknisk beskrivelse i stikkordsform for enkelte bygningsdeler ved loftsutbygging – Torshov kvartal XIV a.

8. Rutiner for utbygging

BEBOERS 1. BEHANDLING

Foreløpig planskisse over begge etasjer før og etter utbygging. Det må lages en skisse over planlagt ervervet areal, hvor grensene for egen eksisterende leilighet tydelig fremkommer.

Berørt areal mht. bodflytting og tørkeplass skisseres. Det lages en skisse som viser eksisterende og eventuell ny bodplassering samt tørkeplass.

Søknad om ervervelse av areal. Søknad om ervervelse av areal må være datert, da dette gir grunnlag for rekkefølgen for behandling av byggesaker. De ovenfor nevnte planskisser vedlegges søknaden.

STYRETS 1. BEHANDLING

Sjekke om tidligere utbygginger eller planlagte utbygginger er til hinder. Det må sjekkes at det ikke allerede finnes en planlagt, påbegynt eller ferdig utbygging som kan influere/stoppe søknaden.

Sjekke om krav til boder og tørkeplass ivaretas. Er de skisserte arealene for boder og for tørking tilstrekkelige i henhold til retningslinjene?

Areal reserveres for videre planlegging i to år. Hvis det ovennevnte er tilfredsstilt vil styret behandle søknaden på første ordinære styremøte, og tillatelse til videre planlegging gis. Innen ett år etter styret har gitt sin tillatelse skal søknad være sendt Plan- og bygningsetaten. Dersom søknad ikke er sendt Plan- og bygningsetaten innen ett år, eller at utbygging ikke er startet innen to år er gått, er beboerens planer om utbygging å betrakte som oppgitt. Beboeren kan imidlertid søke borettslaget på nytt om utbygging.

BEBOERS 2. BEHANDLING

Loft. Kjøp av borettslagets fellestegninger. Beboer kjøper et sett av fellestegningene. Kopi av kvittering for innbetalt beløp sendes styret.

Byggemeldingstegninger. Det skal utarbeides plantegninger (arkitekttegninger) over eksisterende og planlagt situasjon for begge etasjer og eventuelt i hemsplan. Alle boder skal nummereres med leilighetsnummer. For loft skal fellestegningene inngå i bygge-

meldingstegningene, eller brukes som grunnlag for utarbeiding av disse.

Oppfyllelse av borettslaget krav til utbygging. Utbygger må dokumentere at alle borettslagets krav til gjenværende bodareal og tørkeareal (jamfør punkt 6), samt tekniske krav til utbygging herunder også plan- og bygningsetatens retningslinjer (jamfør punkt 7), er ivaretatt i utbyggingsplanen.

Søknad til Plan- og bygningsetaten. Komplett søknad til Plan- og bygningsetaten oversendes styret. Borettslaget Torshov kv. XIV a v/styret skal stå som formell tiltaks-haver i søknaden som undertegnes av styret. Andelseier har formelt ikke utbyggingsrett, kun leierett.

Rammetilltatelse/igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten. Kopi av rammetillatelse og igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten sendes styret.

Forsikring. Kopi av byggherreforsikring uten begrensende klausuler eller beløp, gyldig minimum to år, sendes styret.

STYRETS 2. BEHANDLING

Kontroll. Tegninger godkjent av Plan- og bygningsetaten kontrolleres mot tegninger godkjent av styret. Alle forutsetninger sjekkes. Nabovarsel sendes ut.

Oppmåling av areal. For å beregne prisen på leieretten til det arealet som erverves og midlertidig husleie for det nye arealet, måles alt areal med fri høyde over 1,5 m. Oppmålt areal påføres kontraktsdokument. Styret besørger oppmåling.

Kontraktsdokumenter. Ved skriving av kontrakt benyttes borettslagets standardkontrakt vedlagt disse retningslinjer. Daterte og godkjente tegninger samt spesifikasjon av valgte tekniske løsninger skal påføres kontraktsdokumentet. Kontrakt samt bankgiro pålydende kjøpesum oversendes beboer.

BEBOERS 3. BEHANDLING

Kontrakt. Kontrakten skal underskrives av utbygger og kjøpesum innbetales. Kvittering for innbetalt beløp vedlegges undertegnet kontrakt som returneres styret.

STYRETS 3. BEHANDLING

Endelig godkjenning fra borettslaget. Styret skriver brev til beboer om at utbygging er godkjent og at arbeidene kan starte.

Husleie. Det gis melding til utbygger om at husleien for det nye arealet begynner å løpe fra og med måneden etter at byggearbeidene starter. Oppgaven med innkreving av husleien oversendes OBF.

BEBOERS 4. BEHANDLING

Soppkontroll. Areal ryddes og klargjøres av utbygger. Dersom det påvises skadelige soppangrep, skal dette utbedres på borettslagets regning av kyndig firma før beboer får starte utbygging av arealet.

Avfallshåndtering. Det tillates ikke at borettslagets søppelkasser blir benyttet til utbygginger. Avfall skal bæres ut, ikke kastes, alternativt føres i godkjent rør ned i container. Containere må ikke stenge gangveier.

Rengjøring fellesareal/trapperom i utbyggingsperioden. Utbygger er ansvarlig for at trapperom og andre fellesareal er rimelig rene i utbyggingsperioden. Det skal sørges for daglig renhold om nødvendig.

Støyende arbeider. Støyende arbeider skal utføres innenfor normalarbeidstid.

Sikring av annen manns eiendom. Det forventes at utbygger tar hensyn til borettslagets og beboernes eiendom og sørger for tilstrekkelig tildekking ved støvete arbeider. Skade på annen manns eiendom skal også inkluderes i byggherreforsikringen.

Rengjøring etter utbygging. Etter at utbyggingen er avsluttet skal loft, eventuelt kjeller, rengjøres grundig. De av naboene som forlanger å få sine boder rengjort som følge av skitt og støv påført på grunn av utbyggingen, skal få utført dette for utbyggers regning eller av utbygger selv.

Eventuelle endringer. Dersom utbygger ønsker å foreta endringer underveis skal styret motta korrigerte tegninger umiddelbart. Alle fasadeendringer krever ny behandling både i styret og hos Plan- og bygningsetaten.

Ferdigattest. Utbygger skal innhente ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten så snart utbyggingen er ferdig.

STYRETS 4. BEHANDLING

Oppmåling og beregning av husleie. Utbygd areal måles opp så snart utbyggingen er ferdig. Oppmålingen gjøres på grunnlag av NS 3940. Borettslaget bekoster takstmann. Endelig husleie for det nye arealet samt justering av husleie for utbyggingsperioden beregnes og påføres utbyggingskontrakten. Styret oversender oppgavene over husleie til OBF.

Kontroll og befaring av utbygging. Godkjente tegninger kontrolleres mot utbygd areal, fasade, antall og størrelse på boder, hems utenfor eget areal etc.

Oppdatering av databaser. Arealøkning og antall rom oppdateres i forretningsførers og styrets arkiv.

Andelsbevis. Gamle andelsbevis makuleres. Nytt andelsbevis utstedes i henhold til antall nye rom. Andelsinnskudd er kr 100,- per nytt rom.

9. Ikrafttredelse og overgangsordninger

Disse retningslinjene trår i kraft fra 26.09.01.

Beboere som er andelseiere per 26.09.01 har frem til utgangen av 2006 rett til å erverve lofts- eller kjellerareal til de priser som gjaldt fram til 25.09.01. På alle andre punkter gjelder de nye retningslinjene også for disse beboerne.

Endringer i punkt 6 b og d ble vedtatt på generalforsamlingen den 25.10.2022, og vil gjelde for alle innkomne søknader om erverv av fellesarealer som styret innen vedtakets dato ikke har blitt saksbehandlet.

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Torshov kv. XIV A,

av del av eiendommene Joh. Svendsensgt. 17, 19,21,21b og 23, Joh. Selmersgt. 2,4,6, Elm Heupertsgt. 2,4 og Agathe Brøndahlsgt. 41,43.

Denne har fått

og er 1831.5 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. 1449,- 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.

§ 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 allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. 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.

§ 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.

§ 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 2. september 1954

Som fester:
Boliglaget
Torshov kv. XIV A

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

Ragnh Sellyttag Ingvar Berg

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

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet for inntil 1 - ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr.2.580.000,- og kr. 1.224.400,- begge til Den Norske Creditbank.

O s l o, den 2. september 1954
Boligrådmannen.

Johannes Å Nielsen, Oslo

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Torshov Kv 14 A
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 16.12.2021
	21/40736	Anita Bliksvær	

Regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Borettslaget Torshov kvartal 14 A og Oslo kommune
Vi viser til vårt brev datert 28. august 2019 hvor vi varslet om at festeavgiften for gnr./bnr. 225/7 mfl. ville bli regulert fra 1. november 2021.

Festeavgift fra 1. november 2021
Festeavgiften, kr 136 526, er oppregulert med 26,4 % fra 1. november 2021. Dette tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra desember 2011 til november 2021. Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 172 630.

Faktura for differansen mellom gammel og ny festeavgift for perioden 1. november – 31. desember 2021, kr 6 018, vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

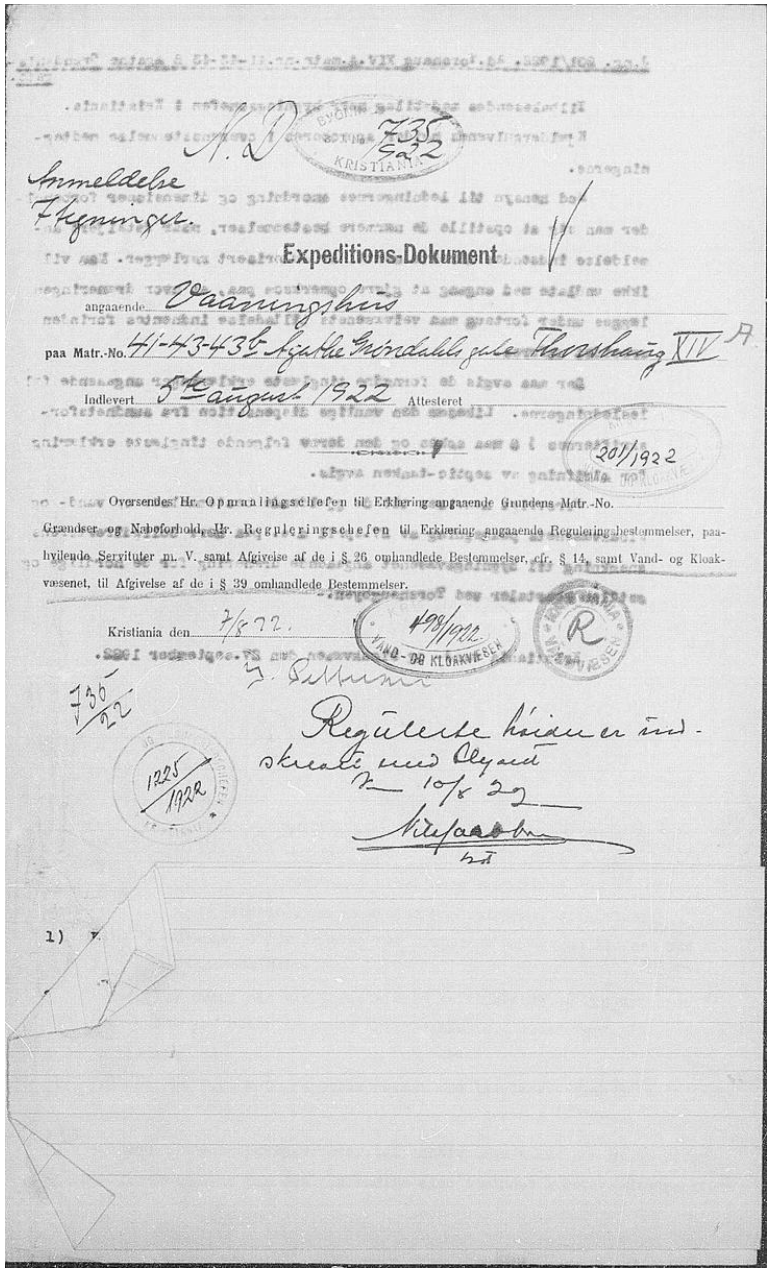
Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org.nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no



N. D. 735/922

Anmeldelse
Flygninger.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 41-43-436 Hjalte Torsdahls gate Thorshaug XIV A.

Indlevert 5te August 1922 Attesteret

201/1922

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

Kristiania den 7/8 22.

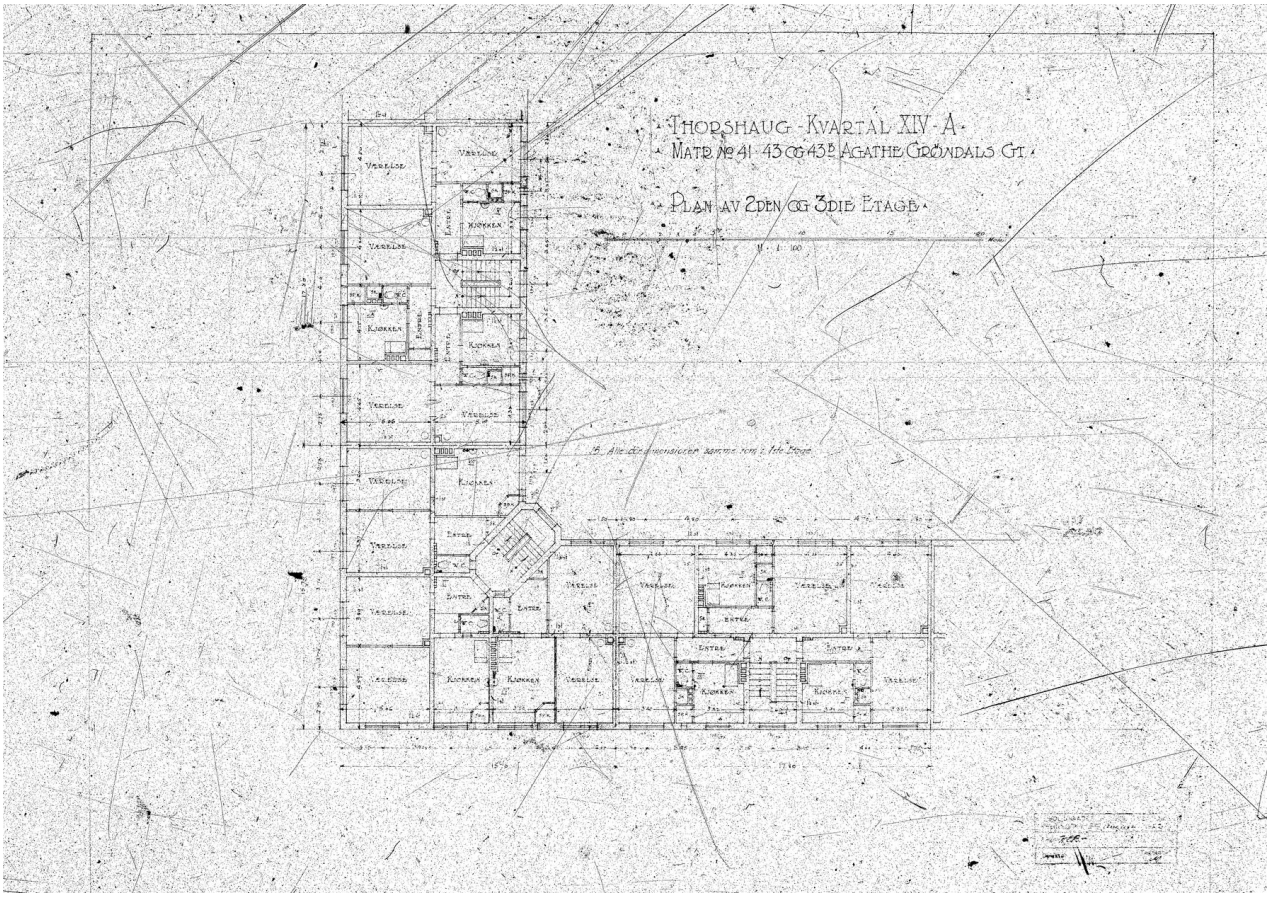
499/1922

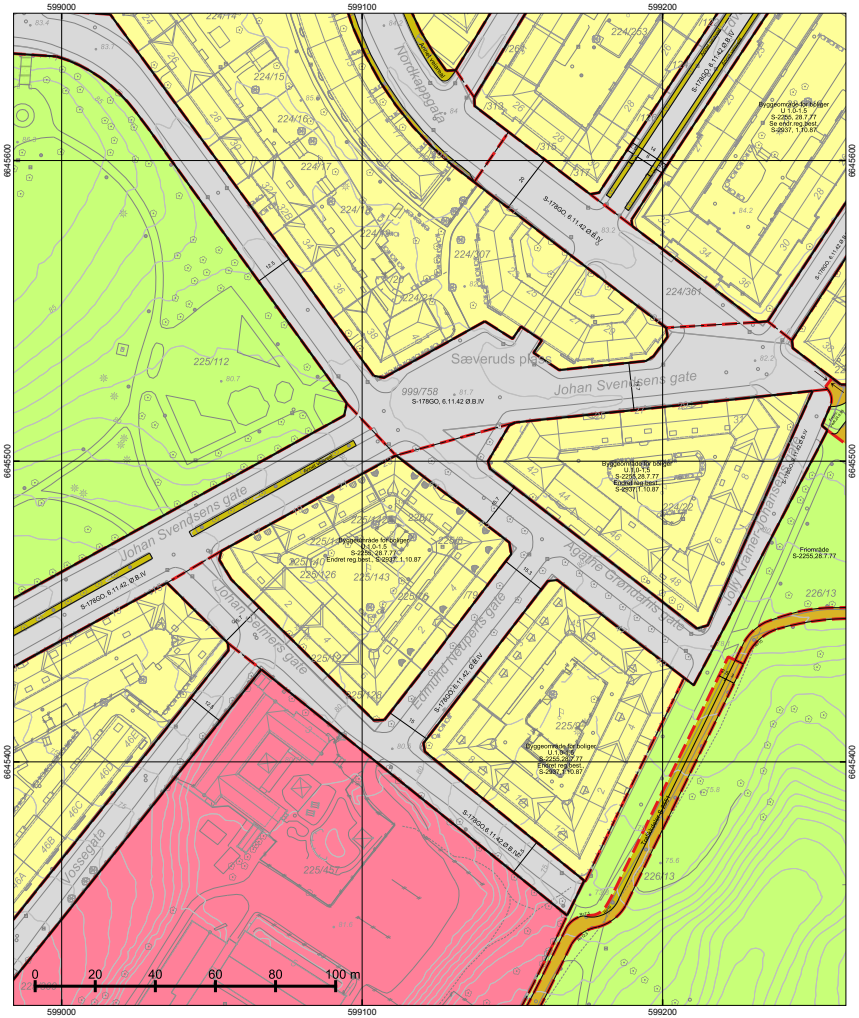
735/22

1225/1922

Reguleske høiner ind-
skrænkninger
10/8 22

1)


THORSHAUG - KVARTAL XIV - A.
MATR. № 41 - 43 OG 43B AGATHE GRØNDALS GT.
PLAN AV 2DEN OG 3DIE ETAGE.
M. 1:100
VERELSE
KJØKKEN
ENTRE
W.C.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 01.04.2025
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 232208/ 86508864
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: AGATHE GRØNDAHLS GATE 41
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/7

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

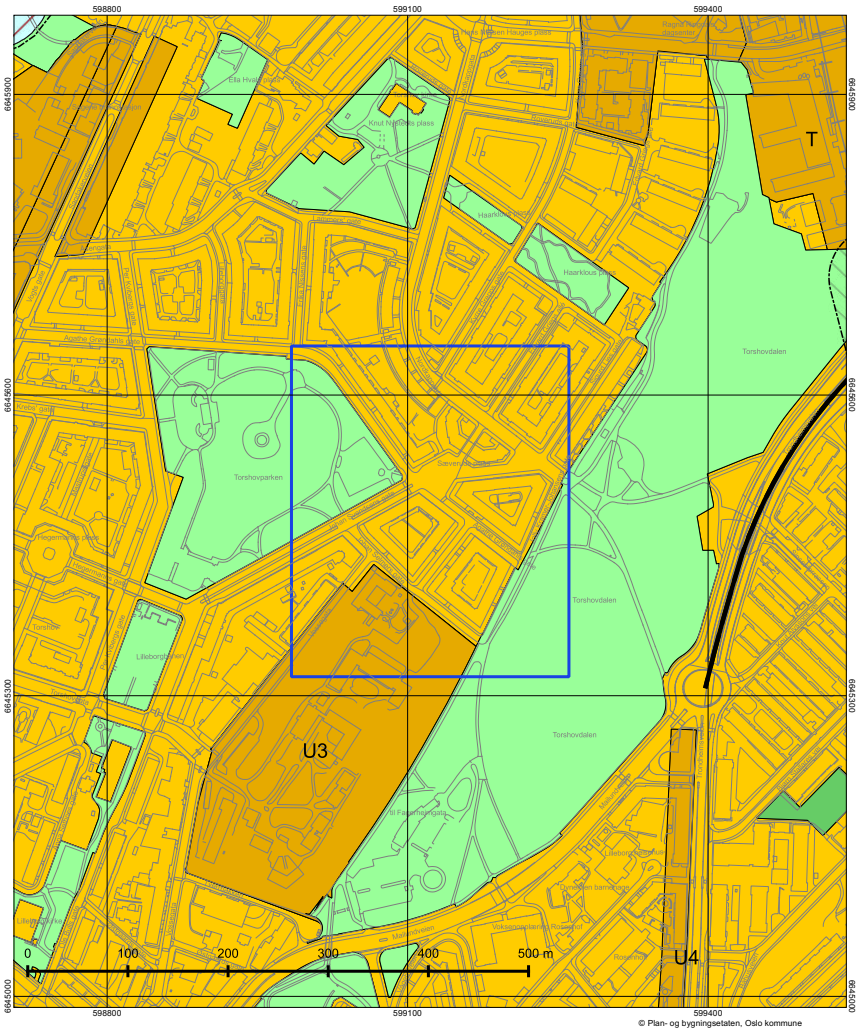
Dato: 01.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 232208/ 86508864
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: AGATHE GRØNDAHLS GATE 41
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/7

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: 01.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232208/86508864
Deres ref.: 55528/ THLUN@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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Smedheim Lunde
AGATHE GRØNDAHLS GATE 41

Dato: 01.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508864
8416766

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 7

Vi viser til bestilling av 20250401 for AGATHE GRØNDAHLS GATE 41.

GNR. 225 BNR. 7

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.12.1923.

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

285 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

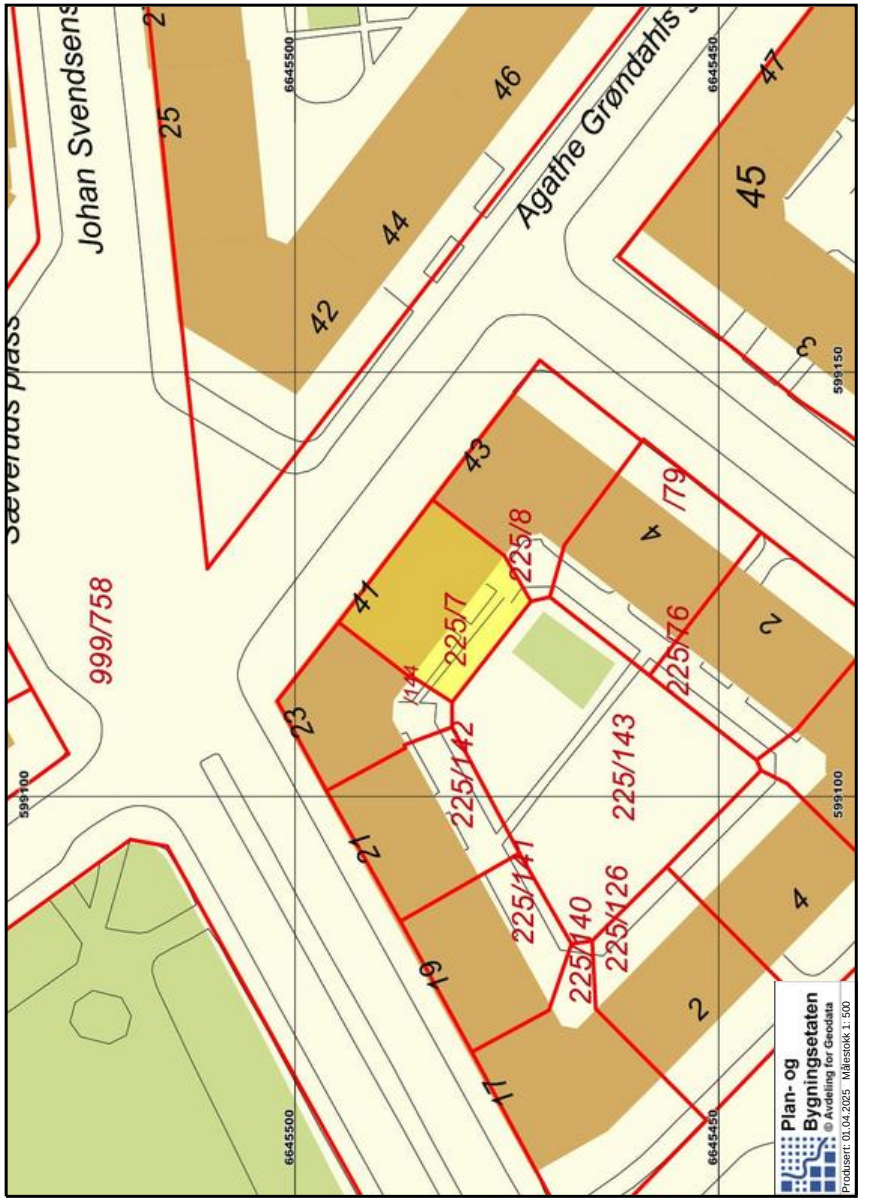
Kristin Tveit
Enhetsleder

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.

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

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

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

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

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

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

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

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 29-0073/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Agathe Grøndahls gate 41 0475 OSLO

Betegnelse: Gnr 225, bnr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no