NORDVIK

Borger Withs gate 1

2 soverom | 109 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Borger Withs gate 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
26	Nabolagsprofil
29	Om boligen
42	Kontaktinfo
43	Vedlegg
70	Andre vedlegg
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.10.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv loftsleilighet over 2 plan m/takterrasse |Klassisk bygård |Loft utbygget 2013|Store vinduer & god takhøyde

Prisantydning	**10 500 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**10 529 971,-**
Fellesgjeld	**28 881,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 500,-**
BRA-i	**109 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1926**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Kommer for salg!

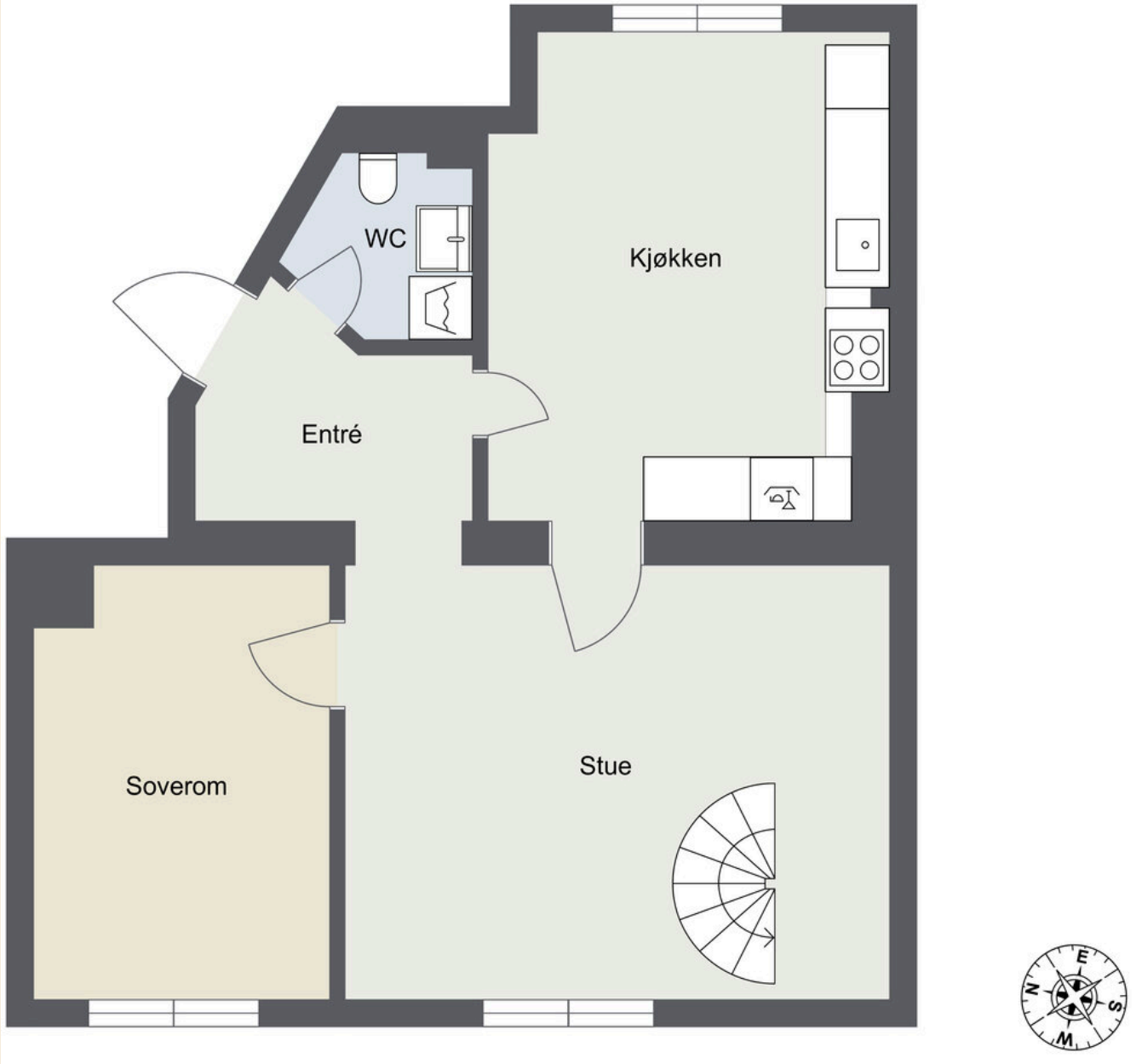
Attraktiv loftsleilighet over to plan i en klassisk bygård, med flott takterrasse. Leiligheten kjennetegnes av god takhøyde, store vindusflater og en romslig og gjennomtenkt planløsning. Loftet ble bygget ut og ferdigstilt i 2013, med kvaliteter som gir boligen et moderne og stilrent preg

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, samt flotte turmuligheter i området!

Klassisk bygård med gode lysforhold
Gjennomgående og luftig planløsning
Separat kjøkken og to stuer
To soverom med mulighet for etablering av 3.
To bad
Originale trebjelker
Nordøstvendt takterrasse på 6m²
God takhøyde på 2,7-4m
Idyllisk bakgård
Kjellerbod på 8m²

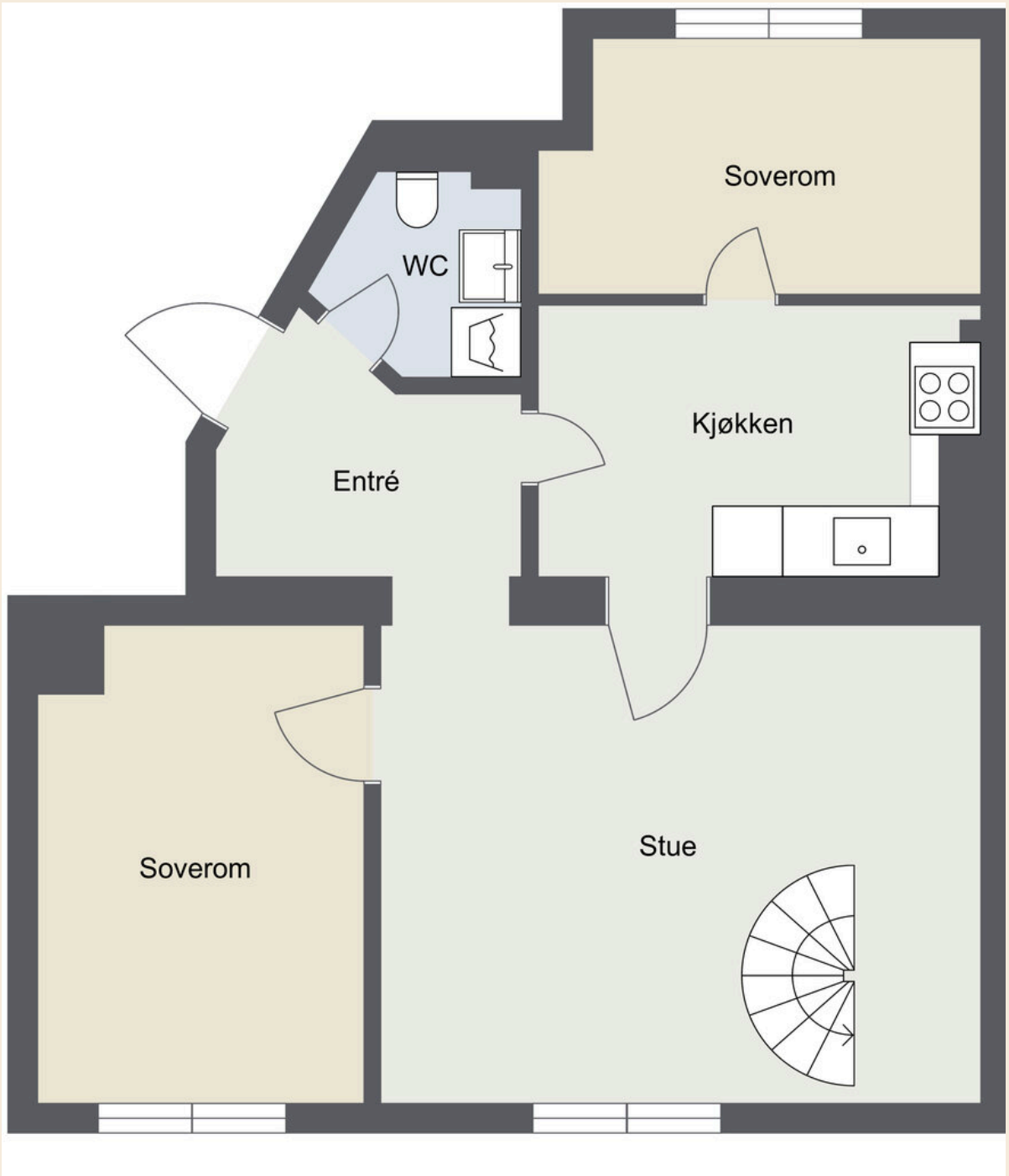
Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm



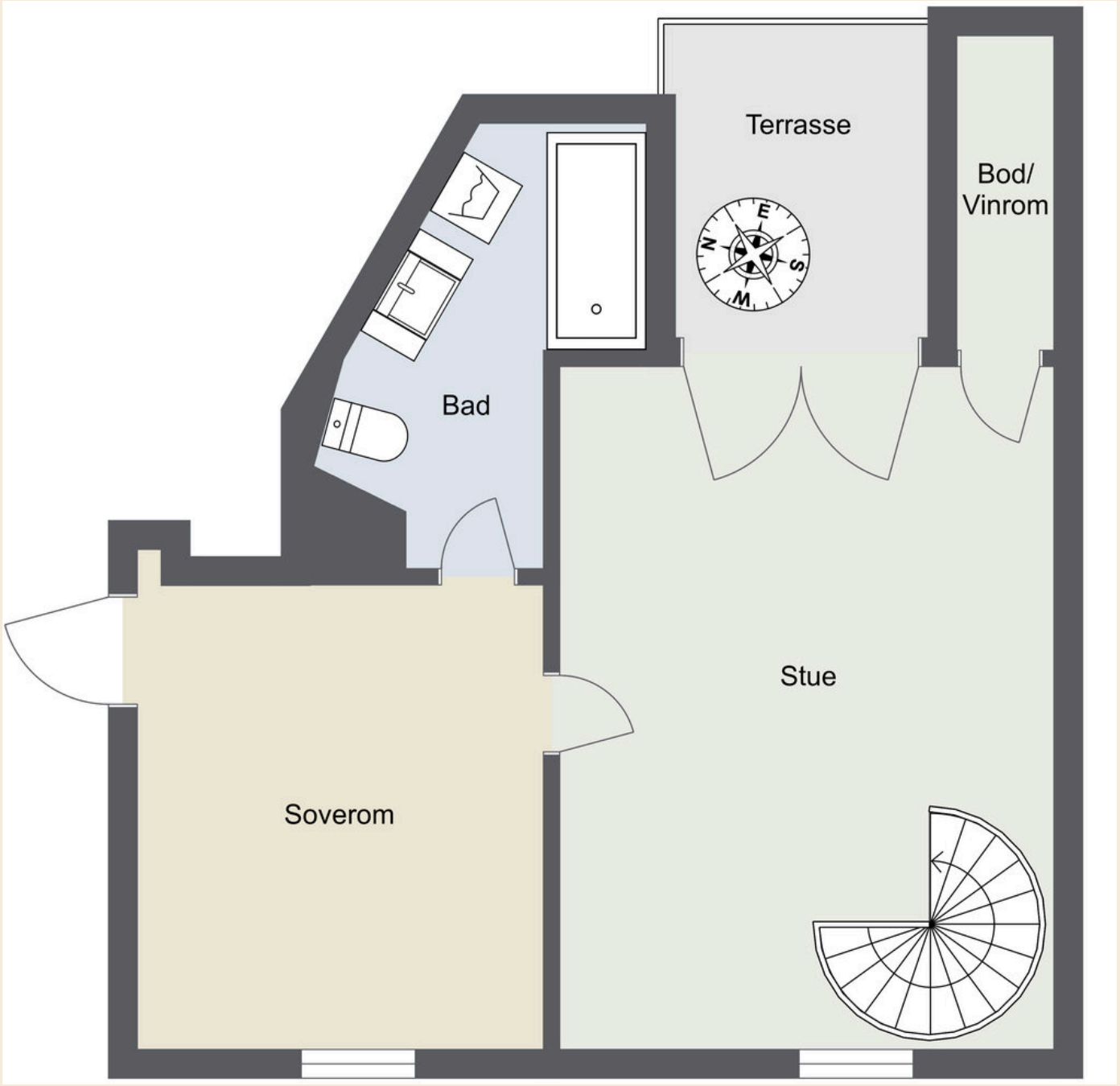
Planløsning

Alternativ 3. etg.
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm



Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 46 kvm





















Borger Withs gate 1

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 574 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	1 min 🚶 0.1 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	532 elever, 25 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	12 min 🚶 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Nydalen videregående skole	960 elever	20 min 🚶 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	24 min 🚶 2 km

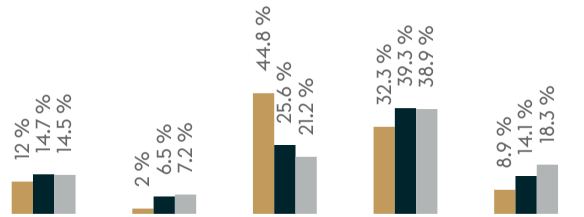
Offentlig transport

Nordpolen skole	Linje 30, 58	2 min 🚶 0.1 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	5 min 🚶 0.4 km
Sinsen	Linje 4, 5	8 min 🚶 0.6 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	9 min 🚶 0.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 4.1 km

Barnehager

Åsenhagen barnehage (1-5 år)	24 barn	3 min 🚶 0.2 km
Lilleborg barnehage (1-5 år)	65 barn	3 min 🚶 0.3 km
Ragnas Hage (0-5 år)	123 barn	4 min 🚶 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandaker/Grefsenbyen	9 567	5 789
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Haarklous plass	7 min
Museluden	10 min
Sandaker Treningssenter	4 min
Fresh Fitness Storo	7 min

«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

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 2026

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0304/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Borger Withs gate 1, 0482 OSLO
Gnr 224, bnr 67 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 7 i Søylegården Vest Borettslag, org.nr. 953475294

Selgere
Ellen Støkken Dahl
Henning Pedersen Wisth

Kjøpesum og omkostninger
10 500 000,- (Prisantydning)
28 881,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 528 881,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 529 971,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 539 471,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1926

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 109 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 117 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, stue, separat kjøkken, soverom og toalett-/vaskerom
Total BRA: 63 kvm.

4. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Stue, bad, bod og soverom
Total BRA: 46 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyden i leiligheten er varierende og det er målt:
Stue 3. etasje, 270 cm.
Stue loftsetasje, skråtak opptil 418 cm.

4. etasje/loft har et gulvareal (GUA) på 52m², hvor 6m² ikke er måleverdig areal (ALH).

Nordøstvendt takterrasse på 6m²

Innhold
Leiligheten går over to plan og inneholder:

3. etasje: Entré, stue, separat kjøkken, soverom og toalett-/vaskerom
4. etasje: Stue, bad, bod og soverom

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 8m².

Standard
3. ETASJE – Entré, stue, kjøkken, toalettrom og soverom

Entré
Allerede ved inngangsdøren ønskes du velkommen av en innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Veggene er malt i en flott fargetone, og downlights i taket sørger for god belysning. Gulvet er flislagt og har behagelig varme.

Stue
Den lyse og hyggelige stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Den generøse takhøyden på 2,7 meter bidrar til en luftig og romslig atmosfære. Den gode planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter, mens lekre tapetserte vegger og parkett på gulvet skaper et innbydende oppholdsrom. Fra stuen er det trapp videre opp i boligen.

Kjøkken
Et romslig og sosialt kjøkken med god plass til spisebord, perfekt for både hverdagsmåltider og hyggelige sammenkomster. Kjøkkenet har en praktisk og funksjonell utforming med rikelig skap- og benkeplass. Innredningen består av profilerte fronter, fliser mellom over- og underskap samt benkeplate i tre.
Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp og stekeovn, samt nisjer for oppvaskmaskin, vinskap og kjøle-/fryseskap. Over kokesonen er det montert ventilator med kullfilter. Veggene er malt i en flott fargetone, downlights i taket sørger for god belysning, og parkett på gulvet gir rommet et helhetlig uttrykk.

Toalettrom
Flislagt toalettrom/vaskerom fra 2001 med behagelig gulvvarme. Rommet er innredet med servant med blandebatteri, speil og vegghengt toalett. Det er også opplegg for vaskemaskin og sluk i gulvet. Rommet har naturlig ventilasjon.

Soverom
Et lyst og romslig soverom med fleksible bruksmuligheter. Her er det god plass til seng og garderobeskap, og rommet egner seg like godt som hovedsoverom, gjesterom, barnerom eller hjemmekontor. De behagelige fargetonene på veggene bidrar til en rolig og avslappende atmosfære.

4. ETASJE/LOFT – Loftsstue med utgang til takterrasse, bad, soverom og bod

Loftsstue
Loftsstuen er et lyst og trivelig oppholdsrom med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Den gode takhøyden, med et høyeste målt punkt på 4 meter, gir rommet en luftig og romslig følelse. Planløsningen byr på flere muligheter for møblering, og de originale trebjelkene tilfører rommet særpreg og karakter.

Fra stuen er det direkte utgang til en flott takterrasse på 6 m², hvor du kan nyte en nydelig utsikt. Terrassen har plass til utemøbler og innbyr til avslappende stunder og lange sommerdager. Flislagt gulv med varmekabler og varmelampe gjør uteplassen ekstra anvendelig.

Bad
Romslig, flislagt bad fra 2011 med behagelige varmekabler i gulvet. Badet er innredet med servantseksjon med skuffer, speil, frittstående badekar med dusjopplegg og vegghengt toalett. Det er også opplegg for vaskemaskin. Badet har naturlig ventilasjon.

Soverom
Et romslig og innbydende hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. Rommet har god oppbevaringskapasitet med garderobeskap og hyller som utnytter plassen på en praktisk måte. Takvinduet slipper inn rikelig med naturlig lys, mens de lyse fargetonene bidrar til en luftig og harmonisk atmosfære. Soverommet har direkte adkomst til badet.

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

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

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

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Januar 2024 - RS Rør service AS, byttet avløpsrør til vask på bad i boligens 2. etg. Februar 2024 - RS Rør service AS. fjernet dusj i boligens 1. etg. Satt inn vanntilførsel til vaskemaskin.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller

lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: 2022: En slektning som er tømrer demonterte hyller i vinkjeller i innvendig bod i boligens andre etasje og fjernet vinkjøler som var plassert i vegg mellom bod og balkong. Spesialdør til bruk i vinkjeller står slik at vinkjeller kan etableres på nytt ved ønske.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? -"Nei"
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Januar 2025 Elektriker satte inn to nye sikringer i sikringsskap ifm. installering av tørketrommel og vaskemaskin på badet i boligens første etg. Oktober 2026 Arkel Oslo AS byttet alle downlights og dimmer på badet i boligens 1. etg.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Det elektriske annlegget ble kontrollert sist i forbindelse med at det ble satt inn nye sikringer til vaskemaskin og tørketrommel på bad i boligens 1. etg. i januar 2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se notat under arbeid på våtrom Mars 2025 - RS Rør service AS. Byttet vannlås på kjøkken.

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.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei, forrige eier omgjorde loft i bygården til boligens andre etg. Vi kjenner ikke til prosessen rundt søknad for denne utbyggingen.

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, bakveggen på skuffen under servanten på badet i boligens andre etg. har knukket. Vi har hatt noen få enkelt episoder med sur lukt på badet oppe, sjekket av rørlegger i forbindelse med annet arbeid utført. Ingen funn av feil/ mangler. Har forsvunnet spontant.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei, pipeløpene sjekkes regelmessig i borettslagets regi. Vi har ikke satt inn ildsted.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei, vinduer i gården har blitt sjekket og skiftet ved behov i alle leiligheter ila. de siste årene. Våre vinduer mot sør ble vurdert gode, kjøkkenvinduet ble skiftet ut våren 2026.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei, da leil. er fra 1926 antar jeg at ikke alle gulv er rette, men vi har ikke opplevd problemer med sprekker eller skjevhet.

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.
Ja, det er observert rotter i bakgård, senest høst 2026. Vi har ikke fått beskjed om at rotter har vært inne i boder eller leiligheter. Vi har sett enkelte insekter i løpet av tiden vi har bodd her, små biller, sølvkre og møll. Det har ikke vært snakk om vedvarende problem med insekter.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja, det er fuktskade på kjøkkenbenken i tre bak vasken på kjøkkenet. Det er enkelte punktskader/ flasset maling etc. på vegger, vinduskarmer, lister, hull etter bildeoppheng og lignende. Som forventet ved vanlig bruk.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Rapport fra takstmann utført høst 2026 Forrige rapport fra takstmann utført ifm. salg av boligen fra forrige eier til oss i 2021.

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? Boligen er målt i takstrapport i forbindelse med nåværende salg og salg i 2021 da vi kjøpte boligen.

Bygningssakkyndig
HT KRAFT AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med

mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

UTVENDIG
Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm av ulik alder
Vindu på kjøkkenet er fra 2025.
Takvinduer på loft.
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås, kodelås og kikkehull.
Balkongdør med isolerglass.
Nordøstvendt takterrasse på 6 m2 med keramiske fliser og varmekabler på gulv.

INNVENDIG
Gulv - Parkett og fliser.
Vegger - Malte flater, tapet og fliser.
Himling - Malte flater.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i tre bjelkelag.
Vindeltrapp i tre-/stålkonstruksjon opp til loftsetasjen.
Fabrikklakkerte innerdører med profilert overflate

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side
Vannledninger i kobber og metall.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder på 120 liter, plassert i kjøkkeninnredning.
Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på badene og i entré.
Brann- og røykvarslere.
Pulver slokkingsapparat.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd.
Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.
Vinduer har høyere varmetap i forhold til dagens krav.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Konsekvens/tiltak:
Leiligheten fungerer med avviket og det anses ikke behov for strakstiltak.

- Innvendig > Innvendige dører:
Noe sår på karmer og dørblader er observert.
Konsekvens/tiltak
Det er ikke behov for strakstiltak.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger:
Seksjonens innvendig vannrør er vurdert basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak
Det er ikke behov utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag, men vær oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør:
Seksjonens innvendig avløpsrør er vurdert basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak
Det er ikke behov utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag, men vær oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luftmengder og energibesparelse i boligen.
NS3600 angir at TG0 og TG1 kun kan benyttes der det er balansert ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
*Boligen fungerer med avviket.
*Begrenset luftgjennomstrømning i en bolig resulterer i dårligere inneklima, høyere luftfuktighet og kan over tid utvikle skader i konstruksjoner.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank:
Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Konsekvens/tiltak
*Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide.
*Det anbefales å tilrettelegge for bedre tilgang til varmtvannstanken for inspeksjon og vedlikehold.

- Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak:
Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

- Toalettrom > 3. Etasje > Toalett-/vaskerom > Sanitærutstyr:
Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

- Toalettrom > 3. Etasje > Toalett-/vaskerom > Avtrekk/ventilasjon:
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
Konsekvens/tiltak
Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

- Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom:
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er

korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv:
Det er fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist målt høydeforskjell på 20 mm. Dagens krav er 25 mm.
Konsekvens/tiltak
Funksjonskravet er tilfredsstillende og det er ikke behov for strakstiltak.

- Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk:
Mer enn halvparten av estimert brukstid er passert.
Konsekvens/tiltak
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner vkan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vantette funksjon.

- Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak
Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område.
Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

- Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon:
Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)
Konsekvens/tiltak
Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Innvendig trapper:
*Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Frittstående hvitevarer medfølger ikke.

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.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i gulvene på badene og i entréen.
- Varmtvannsbereder på 120 liter, plassert i kjøkkeninnredningen.

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruket er ikke opplyst. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Det er ikke avklart om selger har tegnet Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Vaktmestertjeneste, øvrig drift og vedlikehold, kommunale avgifter, bygningsforsikring, festeavgift, forretningsførsel, styrehonorar.

Totale felleskostnader pr. 12.10.26 utgjør kr. 5.500,00,- pr md.
Herav:
- Loft 1.745,00,-
- Trappevask: 135,00,-
- Internett: 189,00,-
- Felleskostnader: 3 431,00,-
- Eiendomsskatt: 665,00,- fra 01.11.2026

Eiendommen er ilagt eiendomsskatt og kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.

Borettslaget har søkt om lån kr 3 500 000 den 6. oktober 2026 for å utbedre pipløpene i borettslaget. Dette vil påvirke andel fellesgjeld og trolig også felleskostnadene i borettslaget. Forretningsfører opplyser at lånet vil bli fordelt i henhold til eierbrøk, når lånet blir utbetalt. De er enda ikke gjort noe beregninger hva evt. felleskostnaden vil bli etter utbetaling.

Styret opplyser i e-post pr. 15/10 at,
-Det kommer en justering av fellesavgiften fra 1 januar, den vil gå 10% opp.
Prosjekter som er startet nå:
-Rehabilitering av piper i gården, kostnaden er beregnet til ca. 3,5-4.000.000,-. Arbeide vill trolig starte Q1 2027. Dette vill bli finansiert med opptatt nye lån.
-Styret er i ferd med at ta inn tilbud for nytt tak, vinduer og fasade, kostnaden er ikke fastsatt enda, men vill trolig bli betydelig. Tidsplanen er ikke fastsatt, men Q2-Q3 er trolig tidspunktet.
-Det er vedtatt i generalforsamlingen at borettslaget skal bygge et utekjøkken/grillplass. Fastsatt begrensning er 150.000,-.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 308 921,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 235 683,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 107 andelsleiligheter. Søylegården Vest Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953475294, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Nabolaget er kjent for sin hyggelige og familievennlige atmosfære, hvor trygghet og fellesskap står i fokus. Den lukkede bakgården gir barna frihet til å leke trygt, mens de flotte og velholdte uteområdene, inkludert lekeapparater for de minste, sørger for lek og trivsel for hele familien. Naboene arrangerer jevnlig sosiale aktiviteter, som den populære nabofestivalen «SøyleVestivalen» og andre hyggelige lavterskelarrangementer i bakgården. Dette skaper en varm og sosial ramme rundt bomiljøet, hvor både små og store trives.

Tomten er festet av Oslo Kommune. Avtalen ble forlenget i 2021. Forretningsfører opplyser at de ikke har mottatt ny festekontrakt, og antar at avtalen er forlenget med 70 år.

Borettslaget har 2 fellesvaskerier Knud Graahsgt. 8 og Borger Withsgt. 1.

Kjøper skal betale kr. 200,- eller 284,- avhengig av adresse, (ekskl.. fakt. omk.) for skilt til ringeklokke og postkasse. Faktureres kjøper direkte.

Utdrag fra årsberetningen som ligger vedlagt i salgsoppgaven,

STYRETS ÅRSRAPPORT
*Vedlikeholdsplan og tilstandsrapport:
Styret innhentet tilbud fra flere aktører for en omfattende tilstandsrapport på bygningsmassen i gården vår. Valget falt på OBOS Prosjekt, som har gjennomført befaring og laget en rapport styret nå bruker i planlegging av vedlikeholdstiltak. Styret har tatt rapporten til etterfølgelse, og besluttet å først fokusere på fasade/tak og vinduer.

*Vinduer:
I påvente av vedlikeholdsplanen har styret måttet ta en beslutning på hvordan forholde seg til pågående vedlikeholdssaker. Man har besluttet å kun prioritere de

mest prekære tilfellene, siden det mest sannsynlig vil bli en større utskiftning av mange vinduer i nær fremtid.

*Tak og lekkasjer:
I 2024 hadde vi en reklamasjonssak med takrenner utenfor BW1. Dette ble endelig utbedret våren -25. Gjennom vinteren og våren ble det avdekket flere taklekkasjer, alle relatert til samme konstruksjonsfeil på karnapper i indre gård. Styret innhentet tilbud på utbedring av takrenner og gesimser, og sørget for utbedring av de berørte og lekkasjeutsatte områdene. Det ble også fulgt opp skader som oppsto etter arbeid utført av eksterne firmaer.

*Vann og rør:
Det er gjennomført enkeltvis vedlikeholdsspyling av rør som oppfølging etter arbeidet i 2024, og en tett hovedvannskum utenfor BW1 ble prioritert utbedret for å forhindre følgeskader. Alle kummer i indre gård ble i den forbindelse spylt rene.

Følgende saker ble vedtatt under årsmøte 2026:

SAK: Utbygging loft og kjeller
Vedtatt: Nytt underpunkt i vedtektenes punkt 43 om bruk av fellesarealer og utvidelser vedtas

SAK - Utekjøkken og pergola i bakgården:
Vedtatt: Styret gis fullmakt til å utrede løsninger til to alternative grill & spisesoner som ivaretar beboeres behov og ønsker knyttet til grilling mm. , med en ramme på 150 tusen.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

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 28 881,-pr. 12.10.2026

Borettslaget har søkt om lån kr 3 500 000 den 6. oktober 2026 for å utbedre pipløpene i borettslaget. Dette vil påvirke andel fellesgjeld og trolig også felleskostnadene i borettslaget.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207360287
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,68%
Restsaldo 2 107 690,00
Innfrielsesdato: 30.12.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Restsaldo: 21 087,45
Kapitalkostnader: 299,25

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207360058
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,68%
Restsaldo 779 351,00
Innfrielsesdato: 30.04.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Restsaldo: 7 793,49
Kapitalkostnader: 137,40

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 28 880,94,-, pr. dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 13 065,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et underskudd på kr. 257.567,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 390.217,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler 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
Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 78852519

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 523 kvm (Festetomt)
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. Regulering av festeavgiften følger av tomtefesteloven og eventuelt festeavtalen. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere. Festeavtalen er ikke mottatt. Kontakt megler for mer informasjon.

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.
Tomtegrenser er ikke kontrollert. Tomtestørrelsen er hentet fra seeiendom.no

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. 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.

Boligen ligger tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Øvre Torshov/Sandaker. Fra boligen er det gangavstand til idylliske parker og friarealer som blant annet Myraløkka en deilig park på ca. 40 mål som ligger ned mot Akerselva og har nydelig utsikt mot hovedstaden, Fjorden og Ekebergåsen.

For den treningsglade ligger et meget spennende treningssenter "Myrens" kun 15 minutters gange unna, med blant annet golfsimulator, squashbaner og Oslos beste klatrevegg samt flere andre treningssentre som Fresh Fitness og Sats Storo i umiddelbar nærhet. Det er mulighet for aking i Torshovparken om vinteren, samt sandvolleybane og basketbane om sommeren. Torshovdalen, Torshov kirkepark og Haarklous plass er andre parker i nærheten.

For hyggelige søndagsturer anbefales en spasertur i naturskjønne omgivelser langs Akerselva opp forbi Nydalen og Frysja, og videre innover mot det populære Maridalsvannet. Det er også kort vei til Grefsenkollen med alpinbakke og turløyper. Ringen kino, Soria Moria, Trikkestallen og Hopp i Havet, byr alle på rikelig underholdning. Tøyenbadet og Munch-museet ligger også kun ett par km unna.

Det finnes flere utdanningsinstitusjoner i fin gang- og sykkelavstand, som bl.a. Handelshøyskolen BI, Kunsthøgskolen, Arkitekthøgskolen, Westerdals, OsloMet og Tannlegehøyskolen Det er en rekke dagligvarebutikker i nærheten, inkludert Rema 1000, Kiwi, Coop og Joker. Du finner også gode tilbud i form av hippe kafeer og restauranter i nærmiljøet, blant annet Åpent bakeri, Lofthus Pizza og nyåpnet Villa Paradiso.

Sandaker senter ligger rett ved leiligheten og det er gangavstand til Storo senter - Oslos største kjøpesenter. Urbane Grünerløkka ligger innen gangavstand med flere spennende butikker og utesteder. Alternativt byr Nydalsbyen på butikker og alle tenkelige servicetilbud. De øvrige handlegatene ligger også godt innen rekkevidde.

Skoler og barnehager
Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor. Se nabolagsprofilen i salgsoppgavens vedleggsdel, for oversikt over andre skoler og barnehager i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 12.02.1929. 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.

Det foreligger ferdigattest for "loftsutbyggning og etablering av takterrasse" på eiendommen datert 14.08.2013.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
*I henhold til byggetegningene er trappen plassert på kjøkkenet, og ikke i stuen slik den er i dagens løsning.
*Inngangen til boden på loftet er opprinnelig fra balkongen, og ikke fra stuen slik den er i dagens løsning.

*Det er satt opp en vegg i loftetasjen for å etablere et soverom.
*Badet er ikke tegnet inn i byggetegningene for innredning av loftet.

I følge rammetillatelsen gitt 23.09.2010 ble det søkt om "bruksendring av råloft til boligareal tilhørende eksisterende boenhet i 3. etasje og fasadeendring med takterrasse, i henhold til helhetsplan, mot bakgård og to takvinduer på 78 x 140 cm mot gate. Tiltaket omfatter 69 kvm BRA".

Megler har ikke lykkes i å finne søknad/ferdigattest for innredning av badet på loftet på denne boligen, hos Oslo kommune. 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 (S-2255). Øvrig bestemmelser over eiendommen S-5142 (andre sikringssoner og vannforsyningsanlegg). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak i området:

Detaljregulering , Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48
Saksnummer: 2025/06693
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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/224/67:
05.11.1951 - Dokumentnr: 414022 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,739
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

14.05.2019 - Dokumentnr: 549569 - Elektriske kraftlinjer
Gjelder feste
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1928 - Dokumentnr: 924489 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

05.11.1951 - Dokumentnr: 414022 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,739
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

31.12.1956 - Dokumentnr: 320838 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser

14.05.2019 - Dokumentnr: 549569 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.1924 - Dokumentnr: 900522 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA HANSN HAUGESGT 20

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som

ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

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 budaksept.

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med

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

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

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde borettslagets eiendom fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på borettslaget

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 105 288,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 25 500,-
Nordvik Ekstra Large kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 200,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 950,-
Utlegg boligstyling kr. 2 100,-
Utlegg foto - Interiør og fasade - Eksklusiv pakke i skreddersøm kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 900,-

Samlet skal selger betale kr. 217 163,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. oktober 2026

Ansvarlig megler

Anders Wekre, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99573870

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

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

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

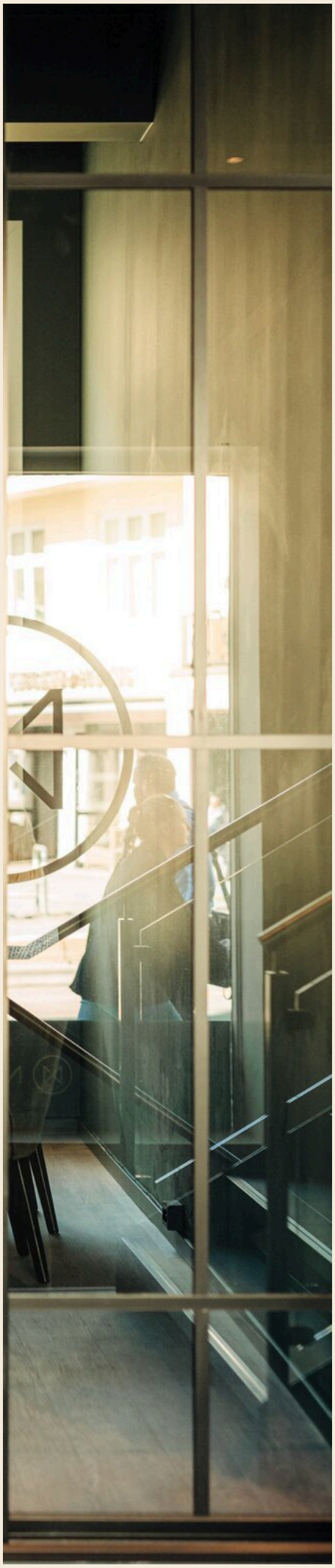
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Velkommen til

Nordvik Torshov

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar representere boligen din i et av Oslos mest ettertraktede boligmarkeder. Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen, Iladalen og Gamle Oslo er nabolag med sterk identitet og kjøpere som vet hva de vil ha. Det krever meglere som ikke bare kjenner prisstatistikken, men som forstår hva som gjør hvert enkelt nabolag unikt og hvordan den kunnskapen omsettes til et godt resultat for deg. Det er den typen megler du møter hos oss. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

Tilstandsrapport

Borger Withs gate 1, 0482 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 67

Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 09.10.2026 **Rapportdato:** 16.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11819-3231 **Eiendomsverdi ref nr:** XT9030

Foretak: HT KRAFT AS **Takstingeniør:** Pål Henry Tronsen

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

HT Kraft AS

Rapportansvarlig



Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1926

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm av ulik alder
Vindu på kjøkkenet er fra 2025.
Takvinduer på loft.
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås, kodelås og kikkehull.
Balkongdør med isolerglass.
Nordøstvendt takterrasse på 6 m2 med keramiske fliser og varmekabler på gulv.

INNVENDIG Gå til side

GULV - Parkett og fliser.
VEGGER - Malte flater, tapet og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i tre bjelkelag.
Boligen ligger tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Vindeltrapp i tre-/stålkonstruksjon opp til loftsetasjen.
Fabrikklakkerte innerdører med profilert overflate.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuff.
- Frittstående badekar.
- Vegghengt toalett.
- Speil.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og profilerte fronter, inneholdende:
- Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Fliser på vegg over benkeplate.
- Integrert platetopp og stekeovn.
- Nisjer for oppvaskmaskin, vinskap og kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.
- Ventilator med kullfilter over kokesone.

SPESIALROM Gå til side

Toalett-/vaskerom med flislagt gulv og varme, inneholdende:
- Servant og blandebatteri.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Vegghengt toalett.
- Sluk.
- Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i kobber og metall.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder på 120 liter, plassert i kjøkkeninnredning.
Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på badene og i entré.
Brann- og røykvarslere.
Pulver slokkingsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

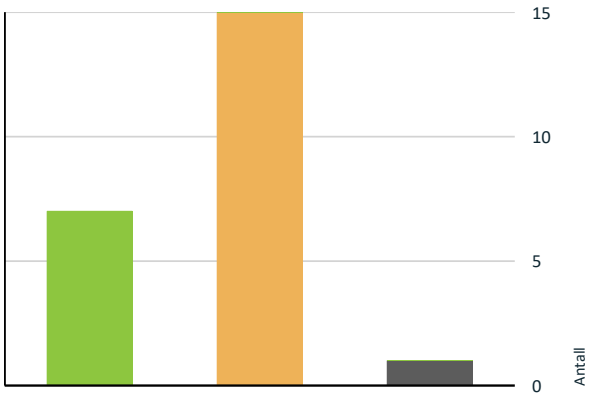
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Loft er godkjent for rom med varig opphold med et større rom, bod og terrasse.
Følgende rominndeling er etablert, uten å fremkomme av tegninger:
- Soverom.
- Bad.
- Stue.
- Bod.

Videre er trappen flytett med adkomost fra stue i 3. etasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Toalettrom > 3. Etasje > Toalett-/vaskerom > Sanitærutstyr	Gå til side
Toalettrom > 3. Etasje > Toalett-/vaskerom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1926

Anvendelse
Bolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm av ulik alder
Vindu på kjøkkenet er fra 2025.
Takvinduer på loft.
Takvinduer er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd.
Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.
Vinduer har høyere varmetap i forhold til dagens krav.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås, kodelås og kikkehull.
Balkongdør med isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Nordøstvendt takterrasse på 6 m2 med keramiske fliser og varmekabler på gulv.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

GULV - Parkett og fliser.
Bruksmerker, riper og hakk etter normal bruksslitasje er påregnelig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

VEGGER - Malte flater, tapet og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i tre bjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Leiligheten fungerer med avviket og det anses ikke behov for strakstiltak.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Vindeltrapp i tre-/stålkonstruksjon opp til loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikklakkerte innerdører med profilert overflate.

Vurdering av avvik:

• Noe sår på karmer og dørblader er observert.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for strakstiltak.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuff.
- Frittstående badekar.
- Vegghengt toalett.
- Speil.
- Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFT > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt flate i himling.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFT > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist målt høydeforskjell på 20 mm. - Dagens krav er 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Funksjonskravet er tilfredsstillende og det er ikke behov for strakstiltak.

LOFT > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i plast og banemembran.
Smøremembran på vegger.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av estimert brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner vkan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vantette funksjon.



Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

LOFT > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og profilerte fronter, inneholdende:
- Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Fliser på vegg over benkeplate.
- Integrert platetopp og stekeovn.
- Nisjer for oppvaskmaskin, vinskap og kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator med kullfilter over kokesone.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

TOALETTROM

3. ETASJE > TOALETT-/VASKEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett-/vaskerom med flislagt gulv og varme, inneholdende:
- Servant og blandebatteri.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Vegghengt toalett.
- Sluk.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



3. ETASJE > TOALETT-/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

3. ETASJE > TOALETT-/VASKEROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i kobber og metall.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Seksjonens innvendig vannrør er vurdert basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov utbedringstiltak da anlegget fungerer idag, men vær oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov utbedringstiltak da anlegget fungerer idag, men vær oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luftmengder og energibesparelse i boligen.
NS3600 angir at TG0 og TG1 kun kan benyttes der det er balansert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Boligen fungerer med avviket.
• Begrenset luftgjennomstrømning i en bolig resulterer i dårligere inneklima, høyere luftfuktighet og kan over tid utvikle skader i konstruksjoner.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 120 liter, plassert i kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide.
• Det anbefales å tilrettelegge for bedre tilgang til varmtvannstanken for inspeksjon og vedlikehold.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på badene og i entré.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brann- og røykvarslere.
Pulver slokkingsapparat.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

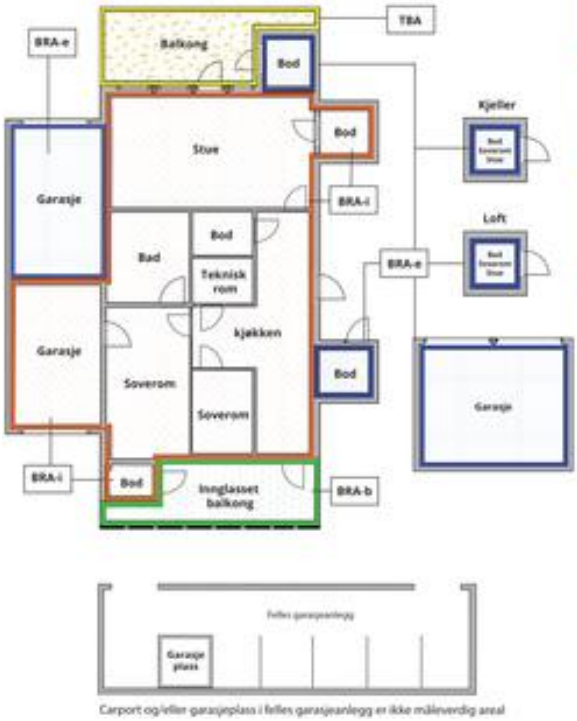
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
3. Etasje	63			63			63
Loft	46			46		6	52
Kjeller		8		8			8
SUM	**109**	**8**				**6**	**123**
SUM BRA	**117**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, kjøkken, stue, soverom, toalett -/vaskerom		
Loft	Stue, bad, bod, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyden i leiligheten er varierende og det er målt:
Stue 3. etasje, 270 cm.
Stue loftsetasje, skråtak opptil 418 cm.

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Loft er godkjent for rom med varig opphold med et større rom, bod og terrasse.
Følgende rominndeling er etablert, uten å fremkomme av tegninger:
- Soverom.
- Bad.
- Stue.
- Bod.

Videre er trappen flytett med adkomost fra stue i 3. etasje.

Nyere håndverkstjenester

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

HT KRAFT AS
Heggelibakken 2
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2026	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør
	Ellen Støkken Dahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	67		0	523.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Borger Withs gate 1

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Søylegården Vest Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG	953475294	H0301		Dahl Ellen Støkken, Wisth Henning Pedersen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
7

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Sandaker i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Tinglyste/andre forhold

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Borettslag:
Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i boligselskapets styre og/eller generalforsamling.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	08.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	09.10.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	
2	16.10.2026	
3	16.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Henning Pedersen	9578-5998-4-863350	2026-10-16 21:15:57
Ellen Støkken Dahl	9578-5999-4-2346401	2026-10-16 21:12:26

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
16. okt. 2026

Oppdragsnummer
29-0304/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Borger Withs gate 1, 0482 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Ellen Støkken Dahl, Henning Pedersen Wisth

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. mars 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra egenerklæring fra forrige eiger er dette oppgitt: Januar 2024 - RS Rør service AS, byttet avløpsrør til vask på bad i boligens 2. etg. Februar 2024 - RS Rør service AS. fjernet dusj i boligens 1. etg. Satt inn vanntilførsel til vaskemaskin.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022: En slektning som er tømrer demonterte hyller i vinkjeller i innvendig bod i boligens andre etasje og fjernet vinkjøler som var plassert i vegg mellom bod og balkong. Spesialdør til bruk i vinkjeller står slik at vinkjeller kan etableres på nytt ved ønske.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Januar 2025 Faglært elektriker satte inn to nye sikringer i sikringsskap ifm. installering av tørketrommel og vaskemaskin på badet i boligens første etg. Vi har ikke dokumentasjon på dette arbeidet. Oktober 2026 Arkel Oslo AS byttet alle downlights og dimmer på badet i boligens 1. etg.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se notat under arbeid på våtrom Mars 2025 - RS Rør service AS. Byttet vannlås på kjøkken.

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier fikk bygget ut råloft til boligens 2. etg. Det foreligger rammetillatelse for utbygging av loft datert 23.09.10. Det ble søkt om "bruksendring av råloft til boligareal" uten at "boligareal" er spesifisert ytterligere. Rominndeling er annerledes enn på tegning i nevnte søknad. I dag er det stue, bad, soverom og bod i boligens andre etg.

---

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: Bakveggen på skuffen under servanten på badet i boligens andre etg. har knukket. Vi har hatt noen få enkeltepisoder med sur lukt på badet oppe, sjekket av rørlegger i forbindelse med annet arbeid utført. Ingen funn av feil/ mangler. Har forsvunnet spontant.

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

Nei

Eventuell kommentar: Pipeløpene sjekkes regelmessig i boretslagets regi. Vi har ikke satt inn ildsted.

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

Eventuell kommentar: Vinduer i gården har blitt sjekket og skiftet ved behov i alle leiligheter ila. de siste årene. Våre vinduer mot sør ble vurdert gode, kjøkkenvinduet ble skiftet ut våren 2026.

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

Eventuell kommentar: Da leil. er fra 1926 antar jeg at ikke alle gulv er rette, men vi har ikke opplevd problemer med sprekker eller skjevhet.

---

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.

Ja

Beskriv: Det er observert rotter i bakgård, senest høst 2026. Vi har ikke fått beskjed om at rotter har vært inne i boder eller leiligheter. Vi har sett enkelte insekter i løpet av tiden vi har bodd her, små biller, sølvkre og møll. Det har ikke vært snakk om vedvarende problem med insekter.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er fuktskade på kjøkkenbenken i tre bak vasken på kjøkkenet. Det er enkelte punktskader/ flasset maling etc. på vegger, vinduskarmer, lister, hull etter bildeoppheng og lignende. Som forventet ved vanlig bruk.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Rapport fra takstmann utført høst 2026 Forrige rapport fra takstmann utført ifm. salg av boligen fra forrige eier til oss i 2021.

---

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? Boligen er målt i takstrapport i forbindelse med nåværende salg og salg i 2021 da vi kjøpte boligen.

---

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: 29-0304/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ellen Støkken Dahl	**2026-10-16**	**Henning Pedersen**	**2026-10-16**

Identifikasjon

bankID Ellen Støkken Dahl

Identifikasjon

bankID Henning Pedersen

Signicat

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Thea Smedheim Lunde
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0304/26 . Vår ref.: 6079-1-007 Dato: 12.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Søylegården Vest Borettslag
Organisasjonsnr:	953475294
Andelseier:	Dahl, Ellen Støkken
Medeier:	Wisth, Henning Pedersen
Leilighetsnummer:	007
Adresse:	Borger Withs Gate 1, 0482 OSLO
Andelsnummer:	7
Gnr.	224
Bnr.	67
Borettsinnskudd:	Kr. 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 78852519.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
Vanlig gateparkering.
Tomten er festet av Oslo Kommune. Avtalen ble forlenget i 2021 men vi har ikke ny festekontrakt. Det antas at avtalen er forlenget med 70 år.
Borettslaget har søkt om lån kr 3 500 000 den 6. oktober 2026 for å utbedre pipløpene i borettslaget. Dette vil påvirke andel fellesgjeld og trolig også felleskostnadene i borettslaget.
Borettslaget har 2 fellesvaskerier Knud Graahsgt. 8 og Borger Withsgt.1. Dersom selger har vaskeriavtale (md. kostnad) må den sies opp direkte til styret. Opprinnelig medfølger loftsbod og kjellerbod til hver leilighet. For de leilighetene som har bygget ut loft eller kjeller medfølger kun en bod. Kjøper skal betale kr. 200,- eller 284,- avhengig av adresse, (ekskl.. fakt. omk.) for skilt til ringeklokke og postkasse. Faktureres kjøper direkte. Skjema for bestilling av skilt, ligger bak husordensregler. Vennligst fyll ut skjemaet og returner det til forretningsfører. Faktura for skiltbestilling ettersendes. Styret ønsker oppgitt e-mail adresse og tlf.nr til kjøper. Styret bestiller nøkler.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207360287
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,68%
Restsaldo	2 107 690,00
Innfrielsesdato:	30.12.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207360058
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,68%
Restsaldo	779 351,00
Innfrielsesdato:	30.04.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 500,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		665,00 fra 01.11.2026
Loft	1 745,00	
Trappevask	135,00	
Internett	189,00	
Felleskostnader	3 431,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 194,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 931,-
Annen formue:	13 065,-
Gjeld:	67 544,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207360287
Restsaldo:	21 087,45
Kapitalkostnader:	299,25
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207360058
Restsaldo:	7 793,49
Kapitalkostnader:	137,40
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 28 880,94,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon: 22 86 82 06.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6079
SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 30. april kl. 09:00 og lukker 7. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6079

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Mulighet for å øve på musikkinstrumenter på søndager
8. Utbygging loft og kjeller
9. Innkjøp av nytt lekestativ
10. Utekjøkken og pergola i bakgården
11. Felles vindus- og/eller fasadevask i jubileumsåret

Med vennlig hilsen,
Styret i SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Siriann Petronella Berdal er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Mette Lossius er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. 6079 Årsrapport 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr kr 200 000.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til 200 000 totalt.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000 totalt.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ola Marius Poppe

  Ola tar gjenvalg som styremedlem og har flere års erfaring med styrearbeid i BRL og andre steder
- Trond Husebø

  Trond stiller til gjenvalg som styremedlem og har tilsammen flere års erfaring fra styret i BRL

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

- Christoffer Lossisus

  Christoffer tar heldigvis gjenvalg som varamedlem og har lang erfaring med styrearbeidet i BRL
- Ida Kalheim

  Ida ble valgt inn som varamedlem i 2025 og tar heldigvis gjenvalg i 2026

Sak 7

Mulighet for å øve på musikkinstrumenter på søndager

Forslag fremmet av:
Marita Kjetland Rabben

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

I vedtektene står det at øving på musikkinstrumenter ikke er tillatt på søndager. Mange i gården spiller instrumenter, bl.a. er flere barn medlemmer i korpset og strykeorkesteret. Helgen gir en kjærkommen mulighet til å få litt tid til å øve. Foreslår at man åpner for å spille i et gitt tidsrom også på søndager - f.eks. 9-16, som på lørdager.

Styrets innstilling
Styret et positiv til forslaget, men vil avgrense tidsperioden til 13:00 - 17:00 grunnet hensyn til at søndag er en hviledag.

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

- For Mulighet for å øve på musikkinstrumenter på søndager
- Mot Mulighet for å øve på musikkinstrumenter på søndager

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

1. Tilføyelse til punkt 10 i vedtektene:
«I tillegg er spilling på musikkinstrumenter tiltatt mellom 09:00 og 16:00 på søndager.»

2. Det kan spilles muskkinstrument kl. 13:00 - 17:00 på søndager.

Sak 8

Utbygging loft og kjeller

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det foreslås å legge til et underpunkt (3) i vedtektenes punkt **4-3 Bruk av fellesarealer og ombygning.**

For å sikre likebehandling av andelseierne og ivareta fellesarealenes verdi for hele borettslaget, foreslås det en tydeliggjøring av at fellesarealene i borettslaget anses som fullt utnyttet. Endringen i vedtektene har ikke tilbakevirkende frakt.

Forslag til endring av vedtektene:

Nytt underpunkt 43 (3) Bruk av fellesarealer og utvidelser

a. Borettslagets fellesarealer anses som fullt utnyttet og skal ikke brukes til utvidelser eller eksklusiv bruk for enkeltandeler.

b. Styret kan ikke godkjenne tiltak som innebærer endringer eller utvidelse av en andelseiers bruksareal på bekostning av borettslagets fellesarealer uten behandling av årsmøtet.

c. Slike tiltak kan bare godkjennes av årsmøtet med minst **2/3 flertall**, jamfør vedtektenes punkt 83 om tiltak som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.

Styrets innstilling

Styret mener at endringen vil verne om borettslagets fellesarealer mot gradvis fragmentering og sikrer at alle større endringer forankres demokratisk av årsmøtet.

Forslag til vedtak

Nytt underpunkt i vedtektenes punkt 43 om bruk av fellesarealer og utvidelser vedtas.

Sak 9

Innkjøp av nytt lekestativ

Forslag fremmet av:
Nikolai Hydle Rivedal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Lekestativet i bakgården ble kjøpt inn for rundt 11 år siden. Det er et heller upraktisk lekestativ. Dette gjelder særlig for de minste, som på egen hånd ikke kommer seg opp til plattformen der toppen av sklia er. Dermed må de voksne assistere enhver bruk av stativet. . Det er nå svært mange mindre barn - ett til to år - som leker i gården. I praksis er derfor stativet svært lite i bruk. Å få et nytt stativ som stimulerer til mer lek vil være et gode for barna og de voksne og gi godt grunnlag for rekruttering av framtidige brukere av bakgården.

Det er stor variasjon i priser for lekestativ, og trolig nødvendig å sette av minst 100 000 kr til et middels stort lekeplassgodkjent stativ med gode kvaliteter, men det kan også være noe billigere eller betraktelig dyrere enn dette. Vi foreslår en ramme på 150 000 kroner.

Styrets innstilling

Styret er imot forslaget, grunnen er at borettslaget gjorde en investering i lekeområde for cirka 10 år siden, anlegget anses fortsatt å være i tilfredsstillende stand. Styret mener det er viktigere å vurdere andre tiltak til forbedring av fellesområdene i bakgården pr. nå.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å gå til innkjøp av nytt lekestativ, og ber styret om å innhente ulike forslag til løsninger, rådføre seg med beboere og gjennomføre innkjøp og installasjon, innenfor en total kostnadsramme på maksimalt 150 000.

Sak 10

Utekjøkken og pergola i bakgården

Forslag fremmet av:
Siv Øverås

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Å grille med naboer og venner i bakgården er en av mange trivselsfaktorer i vårt borettslag. I år fyller vi 100 år, og kanskje er det en god anledning til å skape enda bedre vilkår for slike sosiale møter i bakgården. Vi har griller, og vi har to områder som kan oppgraderes m benker til tilberedning av mat, eventuelt m takutspring og ett område godt egnet til pergola og grillsted v nordre bod. Med to slik soner vil både egnethet, trivsel og sikkerhet kunne bli bedre.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget og støtter ønsket om å styrke bakgården som en sosial møteplass. Det er viktig for styret at gjennomføringen av prosjektet utføres på en kostnadseffektiv måte.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å utrede løsninger til to alternative grill & spisesoner som ivaretar beboeres behov og ønsker knyttet til grilling mm. , med en ramme på 150 tusen.

Sak 11

Felles vindus- og/eller fasadevask i jubileumsåret

Forslag fremmet av:
Marita Kjetland Rabben

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg forslår at borettslaget gjennomfører en felles utvendig vindusvask, og gjerne også en vask av hele fasaden, i løpet av dette året.

Behovet for vask er spesielt synlig på vinduene og fasaden som vender ut mot Hans Nielsen Hauges gate. Eksos og trafikkstøv ligger som et lag med skitt på vinduene. Det er vanskelig å fjerne på egen hånd, særlig i de øverste etasjene. Siden gården fyller 100 år, synes jeg det ville vært en flott om den fine gården vår fikk skinne litt ekstra!

Vindusrutene er tunge, og det krever litt makt for å snu dem for vask. Dette oppleves også som noe utrygt mtp at et et vindu falt ut fra 3. etasje under vasking for en del år siden.

Ved å bruke profesjonell teleskopvask fra bakkenivå, kan vi spare mye sammenlignet med tradisjonell vask som krever dyrt stillas eller lift.

Ved å vaske både vinduer og fasade samtidig, kan man ofte også få pakkepris. Jeg foreslår derfor at vi enten vasker hele bygården, eller at vi som et minimum prioriterer de øverste etasjene og de mest trafikkerte fasadene.

Styrets innstilling

Styret er negative til forslaget om felles vindu -og fasadevask.

Styret mener tiltaket ikke faller innenfor borettslagets ansvarsområde og prioriteringer. Styret legger videre til grunn at utvendig vindusvask normalt er den enkelte andelseiers ansvar. Dette tiltaket er kostnadskrevende, særlig sett i lys av andre vedlikeholds- og utbedringsbehov som borettslaget står overfor.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas, men vil sørge for at fellesvinduene i trappeoppgang blir vasket.

Forslag til vedtak

1. Generalforsamlingen vedtar å gjennomføre en felles utvendig vindusvask (teleskopvask) for enten hele bygården, eller begrenset til 2. og 3. etasjene/vinduer som vender ut mot Hans Nielsen Hauges gate.

2. Styret bes også om å innhente priser på fasadevask for hele gården, i forbindelse med 100-årsjubileet.

3. Styret gis fullmakt til å inngå avtale med leverandør.

Styrets årsrapport

Årsrapport 2025 for Søylegården Vest Borettslag

Dette dokumentet oppsummerer de viktigste sakene og vedtakene behandlet av styret i Søylegården Vest gjennom 2025.

Vedlikeholdsplan og tilstandsrapport: Styret innhentet tilbud fra flere aktører for en omfattende tilstandsrapport på bygningsmassen i gården vår. Valget falt på OBOS Prosjekt, som har gjennomført befaring og laget en rapport styret nå bruker i planlegging av vedlikeholdstiltak. Styret har tatt rapporten til etterfølgelse, og besluttet å først fokusere på fasade/tak og vinduer.

Vinduer: I påvente av vedlikeholdsplanen har styret måttet ta en beslutning på hvordan forholde seg til pågående vedlikeholdssaker. Man har besluttet å kun prioritere de mest prekære tilfellene, siden det mest sannsynlig vil bli en større utskiftning av mange vinduer i nær fremtid.

Tak og lekkasjer: I 2024 hadde vi en reklamasjonssak med takrenner utenfor BW1. Dette ble endelig utbedret våren -25. Gjennom vinteren og våren ble det avdekket flere taklekkasjer, alle relatert til samme konstruksjonsfeil på karnapper i indre gård. Styret innhentet tilbud på utbedring av takrenner og gesimser, og sørget for utbedring av de berørte og lekkasjeutsatte områdene. Det ble også fulgt opp skader som oppsto etter arbeid utført av eksterne firmaer.

Vann og rør: Det er gjennomført enkeltvis vedlikeholdsspyling av rør som oppfølging etter arbeidet i 2024, og en tett hovedvannskum utenfor BW1 ble prioritert utbedret for å forhindre følgeskader. Alle kummer i indre gård ble i den forbindelse spylt rene.

Digitalt vaskesystem: Det digitale bookingsystemet gikk offline på sommeren, det var mulig å reservere tid på sentralen, men gikk ikke å koble seg på via PC/Mobil. Oppretting av systemet involverte langt flere aktører enn forutsett, men problemet ble til slutt løst.

Brannsikring: Styret har hatt løpende kontakt gjennom året med Firesafe, som harkontrollert og utbedret mangler i leiligheter og fellesareal. Det ble også holdt branndrill for styrets medlemmer.

Dugnad: Det ble gjennomført dugnad over to dager både vår og høst 2025. Loft, kjeller og uteareal innvendig og utvendig ble ryddet. Bakgården ble klargjort for både sommer og vinter. Hjertelig takk til alle som har bidratt til et vakkert og hyggelig borettslag!

Radon: Det ble på slutten av året lagt ut målere for å kontrollere radon-nivået i kjellerene. Resultat forventes våren-26

Økonomi: Som følge av økte kostnader og borettslagets økonomiske situasjon, vedtok styret i november en økning i felleskostnadene på 5 % med virkning fra mars 2026.

Styrearbeid: Det har vært avholdt 12 ordinære styremøter i året som

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DX500-7UPO7-IFTNH-KGQ4S-KDJT7-7WQT8

SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG
ORG.NR. 953475294, KLIENTNR. 6079

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 847 215**	**3 031 508**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-257 567	-868 185
Tilbakeføring av avskrivning	13	15 281	15 281
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-328 054	-331 389
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-570 340**	**-1 184 294**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 276 874**	**1 847 215**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 472 124	2 549 333
Kortsiktig gjeld		-195 250	-702 118
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 276 874**	**1 847 215**

SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG
ORG.NR. 953475294, KLIENTNR. 6079

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 106 984	4 905 660	4 996 000	5 229 432
Andre inntekter		0	200	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 106 984**	**4 905 860**	**4 996 000**	**5 229 432**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 200	-28 200	-28 000	-28 000
Styrehonorar	4	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	13	-15 281	-15 281	0	0
Revisjonshonorar	5	-14 186	-10 507	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-258 108	-246 316	-259 000	-270 655
Konsulenthonorar		-98 155	-7 294	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-1 507 027	-2 276 330	-951 000	-951 930
Forsikringer		-717 364	-635 688	-731 000	-862 000
Festeavgift		-180 156	-180 156	-180 000	-180 000
Kommunale avgifter	7	-1 384 108	-1 280 109	-1 342 000	-1 347 450
Energi/fyring	8	-78 929	-68 997	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-242 676	-242 676	-250 000	-257 500
Andre driftskostnader	9	-566 642	-503 716	-528 000	-538 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 290 830**	**-5 695 269**	**-4 560 000**	**-4 727 215**
DRIFTSRESULTAT		**-183 846**	**-789 409**	**436 000**	**502 217**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	119 349	140 971	50 000	50 000
Finanskostnader	11	-193 070	-219 748	-199 000	-162 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-73 721**	**-78 777**	**-149 000**	**-112 000**
ÅRSRESULTAT		**-257 567**	**-868 185**	**287 000**	**390 217**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-318 684		
Udekket tap:		-257 567	-549 501		

SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG
ORG.NR. 953475294, KLIENTNR. 6079

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 047 042	1 047 042
Andre varige driftsmidler	13	28 015	43 295
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 075 056**	**1 090 337**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 322	10 591
Forskuddsbetalte kostnader		384 706	347 129
Driftskonto OBOS-banken		232 232	594 451
Sparekonto OBOS-banken		846 864	1 597 162
SUM OMLØPSMIDLER		**1 472 124**	**2 549 333**
SUM EIENDELER		**2 547 180**	**3 639 670**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 107 * 100		10 700	10 700
Udekket tap	14	-807 068	-549 501
SUM EGENKAPITAL		**-796 368**	**-538 801**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 148 298	3 476 352
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 148 298**	**3 476 352**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		105 407	95 530
Leverandørgjeld		88 907	605 451
Påløpte renter		936	1 137
SUM KORTSIKTIG GJELD		**195 250**	**702 118**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 547 180**	**3 639 670**
Pantstillelse	16	8 900 000	8 900 000
Garantiansvar		0	0

Oslo,23.03.2026
Styret i Søylegården Vest Borettslag

Siriann Petronella Berdal /s/ Ola Marius Poppe /s/ Johan Blomander /s/

Kristine Rødstøl Henden /s/ Trond Husebø /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	105 944
Felleskostnader	3 921 533
Internett	242 865
Loft	614 843
Påbygg	16 824
Trappevask	173 475
Vaskeri	31 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 106 984**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	**-200 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 186
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 186**

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-524 770
Drift/vedlikehold VVS	-25 143
Drift/vedlikehold elektro	-736 616
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-70 352
Drift/vedlikehold brannsikring	-71 921
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-45 796
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-13 156
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-7 272
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 507 027**

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

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-105 944
Vann- og avløpsgebyr	-935 942
Feie- og tilsynsgebyr	-20 169
Renovasjonsgebyr	-322 053
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 384 108**

NOTE 8

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-78 929
SUM ENERGI / FYRING	**-78 929**

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-88 739
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-35 009
Annet driftsmateriale	-1 280
Vaktmestertjenester	-313 217
Renhold ved firmaer	-61 846
Snørydding	-47 533
Andre driftskostnader	-3 119
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-788
Bank- og kortgebyr	-4 304
Øreavrunding	28
Velferdskostnader	-10 835
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-566 642**

NOTE 10

FINANSINNTEKTER	
Kundeutbytte Gjensidige	69 427
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 904
Renter av sparekonto i OBOS-banken	46 702
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 316
SUM FINANSINNTEKTER	**119 349**

NOTE 11

FINANSKOSTNADER	
Pantegjeldsrenter	-54 061
Pantegjeldsrenter	-139 009
SUM FINANSKOSTNADER	**-193 070**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 047 042
SUM BYGNINGER	**1 047 042**

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

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelstativ		
Tilgang 2022	75 108	
Avskrevet tidligere	-31 813	
Avskrevet i år	-15 281	
		28 014
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**28 014**

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,43 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2003	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 500 701	
Nedbetalt i år	217 914	
		-2 281 385
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,43 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2002	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 022 947	
Nedbetalt i år	110 140	
		-866 913
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 148 298**

NOTE: 16
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 148 298
TOTALT	**3 148 298**

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

Bygninger	1 047 042
TOTALT	**1 047 042**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 30.04.26 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 7.05.26
Selskapsnummer: 6079 **Selskapsnavn:** SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Siriann Petronella Berdal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mette Lossius er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 200 000 totalt.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ola Marius Poppe

☐ Trond Husebø

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Christoffer Lossisus

☐ Ida Kalheim

Sak 7 Mulighet for å øve på musikkinstrumenter på søndager

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

☐ For mulighet for å øve på musikkinstrumenter på søndager

☐ Mot mulighet for å øve på musikkinstrumenter på søndager

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Tilføyelse til punkt 10 i vedtektene:
«I tillegg er spilling på musikkinstrumenter tiltatt mellom 09:00 og 16:00 på søndager.»

☐ Det kan spilles muskkinstrument kl. 13:00 - 17:00 på søndager.

Sak 8 Utbygging loft og kjeller

Nytt underpunkt i vedtektenes punkt 43 om bruk av fellesarealer og utvidelser vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Innkjøp av nytt lekestativ

Generalforsamlingen vedtar å gå til innkjøp av nytt lekestativ, og ber styret om å innhente ulike forslag til løsninger, rådføre seg med beboere og gjennomføre innkjøp og installasjon, innenfor en total kostnadsramme på maksimalt 150 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Utekjøkken og pergola i bakgården

Styret gis fullmakt til å utrede løsninger til to alternative grill & spisesoner som ivaretar beboeres behov og ønsker knyttet til grilling mm. , med en ramme på 150 tusen.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Felles vindus- og/eller fasadevask i jubileumsåret

1. Generalforsamlingen vedtar å gjennomføre en felles utvendig vindusvask (teleskopvask) for enten hele bygården, eller begrenset til 2. og 3. etasjene/vinduer som vender ut mot Hans Nielsen Hauges gate.
2. Styret bes også om å innhente priser på fasadevask for hele gården, i forbindelse med 100-årsjubileet.
3. Styret gis fullmakt til å inngå avtale med leverandør.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 953475294
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. april kl. 09:00 til 7. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 60.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Siriann Petronella Berdal er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Mette Lossius er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr kr 200 000.

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse settes til 200 000 totalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 200 000 totalt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Trond Husebø (47 stemmer)
Ola Marius Poppe (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Trond Husebø
Ola Marius Poppe

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ida Kalheim (47 stemmer)
Christoffer Lossisus (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ida Kalheim
Christoffer Lossisus

7. Mulighet for å øve på musikkinstrumenter på søndager

Fremmet av: Marita Kjetland Rabben

I vedtektene står det at øving på musikkinstrumenter ikke er tillatt på søndager. Mange i gården spiller instrumenter, bl.a. er flere barn medlemmer i korpset og strykeorkesteret. Helgen gir en kjærkommen mulighet til å få litt tid til å øve. Foreslår at man åpner for å spille i et gitt tidsrom også på søndager - f.eks. 9-16, som på lørdager.

Styrets innstilling
Styret et positiv til forslaget, men vil avgrense tidsperioden til 13:00 - 17:00 grunnet hensyn til at søndag er en hviledag.

Avstemning i saken:
✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **40**
Antall stemmer mot saken: **16**
Antall blanke stemmer: **4**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Tilføyelse til punkt 10 i vedtektene:
«I tillegg er spilling på musikkinstrumenter tiltatt mellom 09:00 og 16:00 på søndager.»
✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Det kan spilles muskkinstrument kl. 13:00 - 17:00 på søndager.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **13**
Antall stemmer for vedtak 2: **41**
Antall blanke stemmer: **4**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Utbygging loft og kjeller

Det foreslås å legge til et underpunkt (3) i vedtektenes punkt **4-3 Bruk av fellesarealer og ombygning.**

For å sikre likebehandling av andelseierne og ivareta fellesarealenes verdi for hele borettslaget, foreslås det en tydeliggjøring av at fellesarealene i borettslaget anses som fullt utnyttet. Endringen i vedtektene har ikke tilbakevirkende frakt.

Forslag til endring av vedtektene:

Nytt underpunkt 43 (3) Bruk av fellesarealer og utvidelser

a. Borettslagets fellesarealer anses som fullt utnyttet og skal ikke brukes til utvidelser eller eksklusiv bruk for enkeltandeler.

b. Styret kan ikke godkjenne tiltak som innebærer endringer eller utvidelse av en andelseiers bruksareal på bekostning av borettslagets fellesarealer uten behandling av årsmøtet.

c. Slike tiltak kan bare godkjennes av årsmøtet med minst **2/3 flertall**, jamfør vedtektenes punkt 83 om tiltak som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.

Styrets innstilling
Styret mener at endringen vil verne om borettslagets fellesarealer mot gradvis fragmentering og sikrer at alle større endringer forankres demokratisk av årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Nytt underpunkt i vedtektenes punkt 43 om bruk av fellesarealer og utvidelser vedtas.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Innkjøp av nytt lekestativ

Fremmet av: Nikolai Hydle Rivedal

Lekestativet i bakgården ble kjøpt inn for rundt 11 år siden. Det er et heller upraktisk lekestativ. Dette gjelder særlig for de minste, som på egen hånd ikke kommer seg opp til plattformen der toppen av sklia er. Dermed må de voksne assistere enhver bruk av stativet. . Det er nå svært mange mindre barn - ett til to år - som leker i gården. I praksis er derfor stativet svært lite i bruk. Å få et nytt stativ som stimulerer til mer lek vil være et gode for barna og de voksne og gi godt grunnlag for rekruttering av framtidige brukere av bakgården.

Det er stor variasjon i priser for lekestativ, og trolig nødvendig å sette av minst 100 000 kr til et middels stort lekeplassgodkjent stativ med gode kvaliteter, men det kan også være noe billigere eller betraktelig dyrere enn dette. Vi foreslår en ramme på 150 000 kroner.

Styrets innstilling
Styret er imot forslaget, grunnen er at borettslaget gjorde en investering i lekeområde for cirka 10 år siden, anlegget anses fortsatt å være i tilfredsstillende stand. Styret mener det er viktigere å vurdere andre tiltak til forbedring av fellesområdene i bakgården pr. nå.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å gå til innkjøp av nytt lekestativ, og ber styret om å innhente ulike forslag til løsninger, rådføre seg med beboere og gjennomføre innkjøp og installasjon, innenfor en total kostnadsramme på maksimalt 150 000.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **44**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Utekjøkken og pergola i bakgården

Fremmet av: Siv Øverås

Å grille med naboer og venner i bakgården er en av mange trivselsfaktorer i vårt borettslag. I år fyller vi 100 år, og kanskje er det en god anledning til å skape enda bedre vilkår for slike sosiale møter i bakgården. Vi har griller, og vi har to områder som kan oppgraderes m benker til tilberedning av mat, eventuelt m takutspring og ett område godt egnet til pergola og grillsted v nordre bod. Med to slik soner vil både egnethet, trivsel og sikkerhet kunne bli bedre.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget og støtter ønsket om å styrke bakgården som en sosial møteplass. Det er viktig for styret at gjennomføringen av prosjektet utføres på en kostnadseffektiv måte.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til å utrede løsninger til to alternative grill & spisesoner som ivaretar beboeres behov og ønsker knyttet til grilling mm. , med en ramme på 150 tusen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Felles vindus- og/eller fasadevask i jubileumsåret

Fremmet av: Marita Kjetland Rabben

Jeg forslår at borettslaget gjennomfører en felles utvendig vindusvask, og gjerne også en vask av hele fasaden, i løpet av dette året.

Behovet for vask er spesielt synlig på vinduene og fasaden som vender ut mot Hans Nielsen Hauges gate. Eksos og trafikkstøv ligger som et lag med skitt på vinduene. Det er vanskelig å fjerne på egen hånd, særlig i de øverste etasjene. Siden gården fyller 100 år, synes jeg det ville vært en flott om den fine gården vår fikk skinne litt ekstra!

Vindusrutene er tunge, og det krever litt makt for å snu dem for vask. Dette oppleves også som noe utrygt mtp at et et vindu falt ut fra 3. etasje under vasking for en del år siden.

Ved å bruke profesjonell teleskopvask fra bakkenivå, kan vi spare mye sammenlignet med tradisjonell vask som krever dyrt stillas eller lift.

Ved å vaske både vinduer og fasade samtidig, kan man ofte også få pakkepris. Jeg foreslår derfor at vi enten vasker hele bygården, eller at vi som et minimum prioriterer de øverste etasjene og de mest trafikkerte fasadene.

Styrets innstilling
Styret er negative til forslaget om felles vindu -og fasadevask.

Styret mener tiltaket ikke faller innenfor borettslagets ansvarsområde og prioriteringer. Styret legger videre til grunn at utvendig vindusvask normalt er den enkelte andelseiers ansvar. Dette tiltaket er kostnadskrevende, særlig sett i lys av andre vedlikeholds- og utbedringsbehov som borettslaget står overfor.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas, men vil sørge for at fellesvinduene i trappeoppgang blir vasket.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Generalforsamlingen vedtar å gjennomføre en felles utvendig vindusvask (teleskopvask) for enten hele bygården, eller begrenset til 2. og 3. etasjene/vinduer som vender ut mot Hans Nielsen Hauges gate.

2. Styret bes også om å innhente priser på fasadevask for hele gården, i forbindelse med 100-årsjubileet.

3. Styret gis fullmakt til å inngå avtale med leverandør.

 **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **44**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

BORETTSLAGET NORDRE ÅSEN KVARTAL II A

H U S O R D E N S R E G L E R

GENERELT

§ 1 Det henstilles til beboerne å vise gjensidig hensynsfullhet, samt gjøre sitt til at det skapes et positivt miljø i borettslaget.

ORDEN

§ 2 Unødig bråk må unngås - etter kl. 22.00. Dette gjelder også bruk av utearealer.

§ 3 Sørg for at matlukt etc. ikke sjenerer naboene.

§ 4 Hold orden på loft og i kjeller, lagring utenfor bodene er ikke tillatt. Husk brannfaren! Det er strengt forbudt ta inn i kjelleren ved eller materialer som kan tenkes å være veggedyr- eller soppbefengt. Ved dugnader i borettslag vil gjenstander som er oppbevart utenfor egen bod bli fjernet, dersom ikke noe annet er avtalt med styret i hvert enkelt tilfelle. Ved overtredelse av dette forbud vil ansvar bli gjort gjeldende.

§ 5 Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett og blomsterkasser utenfor vinduene. Brødsmuler samler rotter og mus.

§ 6 Fotballsparking og sykling må utøves med forsiktighet. Husk: Du er selv ansvarlig for eventuelle ødeleggelser.

§ 7 Gårdsrommet skal være bilfritt. Kun nødvendig kjøring i indre gård tillates. Med nødvendig kjøring menes av - og pålessing. Parkering er her på det strengeste forbudt.

§ 8 Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad. Skjemaet er med som vedlegg til husordensreglene men kan fås hos styret.

§ 9 Ta hensyn til grøntanlegg og gjør ditt for at det blir holdt i orden.

§ 10 Snekring, banking, boring samt øving på musikkinstrumenter er tillatt mellom kl. 08.00 og kl. 20.00 hverdager, lørdag fra kl. 09.00 til kl. 16.00. Søndag er det ikke tillatt.

TØYVASK OG RENHOLD

§ 11 Banking av tepper, møbler, tøy etc. er tillatt i tidsrommene:

Hverdager: kl. 08.00 - 16.00 og kl. 18.00 - 20.00
Lørdager: kl. 10.00 - 16.00
Søndager og helligdager er det ikke tillatt.
Det må tas hensyn til klesvask som henger ute.

§ 12 Benytt tørkeloft, tørketrommel eller tørkeplass ved tørking av tøy. Vasketøy, snorer og klyper skal være fjernet fra tørkeplassen innen kl. 17.00 på lørdager.

§ 13 Vaskeriene kan benyttes på hverdager mellom kl. 08.00 - 21.00, på lørdager fra kl. 08.00 - 21.00, på søndager fra kl. 12.00 – 17.00, på bevegelige helligdager ikke i det hele tatt.

§ 14 Utover dette henvises til borettslagets vedtekter, Lov om borettslag av 04.02.60 med endring av 29.4.77, samt helligdagslovgivningen.

§ 15 Det er ikke tillatt å riste, lufte eller banke tepper, gangtøy og sengetøy, på balkonger, verandaer, i trappeoppgangene eller vinduene.

§16 Ytterdørene skal være låst til alle døgnets tider. Slipp aldri inn uvedkommende.

§ 17 Sørg for at leilighetens tildelte røykvarsler og brannslukningsapparat fungerer. Røykvarsler og brannslukningsapparat skal følge leiligheten. Meld fra til styret om dette ikke fungerer.

§ 18 Meld fra til naboene om oppussingen er spesielt støyende. Bygningsavfall skal aldri plasseres utenfor søppelkassene eller i dem. Slikt avfall skal kjøres bort av en selv.

§ 19 Sørg for godkjenning fra styret ved framleie.
Det skal søkes på eget skjema som fås hos styret.
Gjør framleier oppmerksom på at husordensreglene er en del av framleieavtalen

Oslo 16. september 1988

Husordensreglene endret på ordinær Generalforsamling 15.05.02
Husordensreglene endret på ordinær Generalforsamling 15.05.03
Husordensreglene endret på ordinær Generalforsamling 08.05.08
Husordensreglene endret på ordinær Generalforsamling 05.04.18

Vedlegg

Søknad om dyrehold

Boligselskapets navn: _____
Andelseiers navn: _____
Adresse: _____
Jeg søker med dette om å få holde følgende lovlige dyr:
_____

Dersom søknaden innvilges forplikter jeg meg til å overholde følgende regler:
1. Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område.
2. Jeg er erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmer, skader på blomster, grøntanlegg m.v.
3. Jeg skal straks fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen/ sameiermøtet fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og mine plikter i boligselskapet. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

Undertegnede søker med dette om dyrehold i boligselskapet, og forplikter med denne underskrift å holde boligselskapets ordensreglement om dyrehold samt reglene som er angitt i denne søknaden.

_____ _____ _____
Sted: Dato: Eiers underskrift:

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 OSLO

6079/ 08.06.2020

SKILTBESTILLING I NORDRE ÅSEN KV II A BRL.

Herved bestilles følgende navneskilt til ringeklokke og postkasse:

TEKSTEN PÅ SKILTET SKAL VÆRE: (SKRIV MED BLOKKBOKSTAVER)

LEIL.: …….. POSTKASSE: ……

LEIL.: …….. RINGEKLOKKE: ……

SKILTENE BLIR SENDT TIL: VAKTMESTER

……..
Andeleiers underskrift

Eier av leil.nr.: …….

V E D T E K T E R

F O R

SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG
Org. nr. 953475294

Endret på ordinær generalforsamling 28.04.1992
Endret på ordinær generalforsamling 04.05.2004
Endret på ordinær generalforsamling 03.05.2006
Endret på ordinær generalforsamling 10.05.2007
Endret på ordinær generalforsamling 21.03.2013
Endret på ordinær generalforsamling 05.04.2018

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,- .

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

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

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

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

(5) En andelseier kan eie to andeler for en periode på inntil 6 måneder

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3.1 Forkjøpsrett

(1) Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) For andeler med tilhørende takterrasse, har den som til enhver tid eier andelen det fulle vedlikeholdsansvaret for terrassen, herunder snørydding, maling, konstruksjonen som sådan m. bjelkelag og isolasjon, membran, påstøp, fliser/tremmer, sluk, avløp, varmekabler, m.m. Den som til enhver tid eier andelen har det fulle ansvar for enhver skade som forårsakes av lekkasjer, kondens eller lignende fra terrassen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer. I tillegg skal det til enhver tid være inntil 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

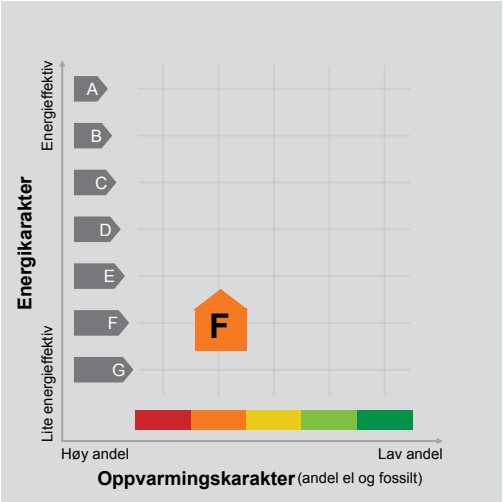
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ENERGIATTEST

Adresse	Borger Withs gate 1
Postnummer	0482
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	67
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80550480
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-207922
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1926
Bygningsmateriale:	
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Borger Withs gate 1	80550480	H0301	0	0	7

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1926

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	24 m²
Areal tak	60 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	60 m²
Totalt BRA	60 m²
Oppvarmet luftvolum	144 m³
U-verdi for yttervegger	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,47 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	199,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	76 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,75
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,25
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,64

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.5.2019

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.011
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	128,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	197,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 275 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	237,91 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 920 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	237,91 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 275 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 268 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	3 006 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 275 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	79,7 %

Expeditions-Dokument

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sivilarkitekt Lars Stokka
Knud Graahs gate 6
0481 OSLO
lars.stokka@selberg.no

Dato: 23092010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201008083-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Øyvind Guttormsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BORGER WITHS GATE 1	Eiendom:	224/67/0/0
Tiltakshaver:	Andrèas Hole	Adresse:	Borger Withs gate 1, 0482 OSLO
Søker:	Sivilarkitekt Lars Stokka	Adresse:	Knud Graahs gate 6, 0481 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

RAMMETILLATELSE - BORGER WITHS GATE 1

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter bruksendring av tilleggsareal på loft til boligareal tilhørende eksisterende boenhet i 3. etasje og fasadeendring med takterrasse mot bakgård og to takvinduer mot gate. Tiltaket omfatter 69 kvm BRA.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra b og c og 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 28.06.2010. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Søknaden:
Søknaden omfatter bruksendring av råloft til boligareal tilhørende eksisterende boenhet i 3. etasje og fasadeendring med takterrasse, i henhold til helhetsplan, mot bakgård og to takvinduer på 78 x 140 cm mot gate. Tiltaket omfatter 69 kvm BRA.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S- 2255, vedtatt 28.07.1977, med endrete bestemmelser S-2937 vedtatt 01.10.1987.

Uttalelser fra annen myndighet:
Byantikvaren har uttalt seg til de samme fasadeendringene på gnr. 224, bnr. 73, Borger Withs gate 7, i forhåndsuttalelse den 11.05.2004. Byantikvaren anbefaler loftsutbyggingen under forutsetning av; "at plasseringen av takterrassen mot bakgård blir retningsgivende for eventuell videre utbygging av loftene i kvartalet."

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:
Bygningen er en typisk murgård fra 1920-tallet, bygget i en nyklassisk stil sammenbygd i kvartalet. Tidligere prosjekt har vært oversendt Byantikvaren til høring. Sportsboder opprettholdes i kjeller og på loft er det 9 boder i overkant av 3 kvm hver. For brannteknisk prosjektering vises det til veiledning for loftsinnredning, blankett nr. 72-0566, utgitt av Oslo kommune. Det monteres forskriftsmessig røykvarsler i alle leiligheter og fellesarealer. Skillevegger og dekke utføres som tilsvarende EI60. Takterrasse og takvinduer utformes som rømningsveier.

Plan- og bygningsetatens vurdering:
Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv
Tiltaket må tilfredsstille krav til utseende i pbl. § 74 nr. 2 og § 92, 3. ledd. Det er utarbeidet en helhetsplan for Torshovkvartalene som gir føringer for fasadeendringer ved utbygging av loft. Det er tidligere godkjent tilsvarende utbygginger av loft i samme kvartal med takvinduer ut mot gate og takterrasse mot bakgård. Byantikvaren har uttalt seg til et tilsvarende tiltak og anbefalt loftsutbyggingen i forhåndsuttalelse den 11.05.2004, jf. ovenfor.

Takvinduene er oppgitt med størrelse 78x148 cm. Tidligere godkjente takvinduer har målene 78x140 cm. Det er avklart med ansvarlig søker at takvinduene og takterrassen er planlagt med samme mål som i tidligere godkjente loftsutbygginger i samme kvartal. Plan- og bygningsetaten forutsetter at både takvinduer og takterrasse får tilsvarende utførelse som tidligere godkjente tiltak i samme kvartal og i henhold til helhetsplan for Torshovkvartalene. På grunnlag av dette anses Byantikvarens uttalelse fra 2004 også å være tilstrekkelig for dette tiltaket.

Plan- og bygningsetaten anser fasadeendringene å være i henhold til helhetlig plan for Torshovkvartalene og Byantikvarens anbefaling fra 2004. Tiltaket anses å tilfredsstille kravene til utseende i pbl. § 74 nr. 2 og § 92, 3. ledd.

Konklusjon
Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D2	20.05.2010	1/7
Plan 3. etasje	E2	20.05.2010	1/10
Plan loft	E4	20.05.2010	1/11
Snitt A	E7	20.05.2010	1/15
Fasade	E6	20.05.2010	1/21

Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
983528481 Komplett Bygg AS	UTF/KUT, tkl. 2, bygninger og installasjoner utenom brannvarsling
976810015 Reinertsen AS	KPR, tkl. 3, brannteknisk prosjektering
968745689 Romerike Svakstrøm AS	PRO/KPR/UTF/KUT, tkl. 2, brannvarsling
985606420 Sivilarkitekt Lars Stokka	SØK/PRO, tkl. 2, bygninger og installasjoner utenom brannteknisk prosjektering og brannvarsling PRO, tkl. 3, brannteknisk prosjektering

Igangsettingstillatelse:
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Før igangsettingstillatelse kan gis må følgende dokumentasjon innsendes:

1. Resterende søknader om ansvarsretter for prosjektering, kontroll av prosjektering, utførsel og kontroll av utførsel må være innsendt og godkjent.
2. Det stilles krav om uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av byggeteknikk når det gjelder brannskiller og takterrasse. Søknader om ansvarsrett for uavhengig kontrollerende må være innsendt og godkjent.
3. Det må innhentes aksept fra brannvesenet for godkjenning av vindu som rømningsvei ved hjelp av brannvesenets redningsmateriell, jf. TEK(07) §7-27 nr. 4 (med veileder).
4. Det må dokumenteres at sportsbodene i kjeller er på minimum 5 kvm og at det er minimum 8 kvm bodareal (sportsbod + innebod) per boenhet.
5. Plassering av takterrassen må kontrolleres i forhold til sentrering over underliggende vinduskolonne.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Øyvind Guttormsen - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Kopi til:
Andrèas Hole, Borger Withs gate 1, 0482 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sivilarkitekt Lars Stokka
Knud Graahs gate 6
0481 OSLO

Dato: 14.08.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201008083-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Nina Marie Fjose | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BORGER WITHS GATE 1	Eiendom:	224/67/0/0
Tiltakshaver:	Andrèas Hole	Adresse:	Borger Withs gate 1, 0482 OSLO
Søker:	Sivilarkitekt Lars Stokka	Adresse:	Knud Graahs gate 6, 0481 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - BORGER WITHS GATE 1

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.08.2013 av:

Nina Marie Fjose - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

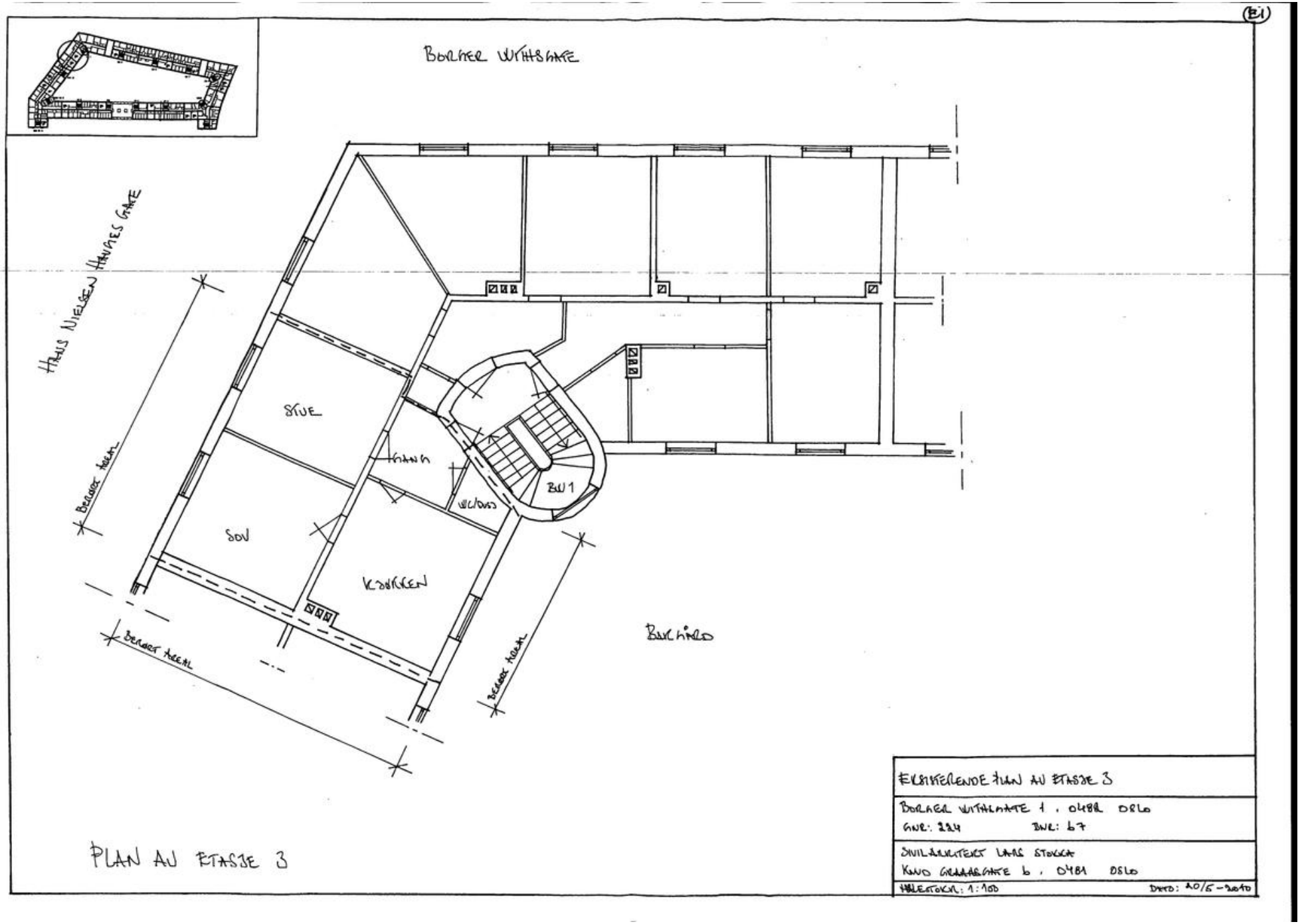
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

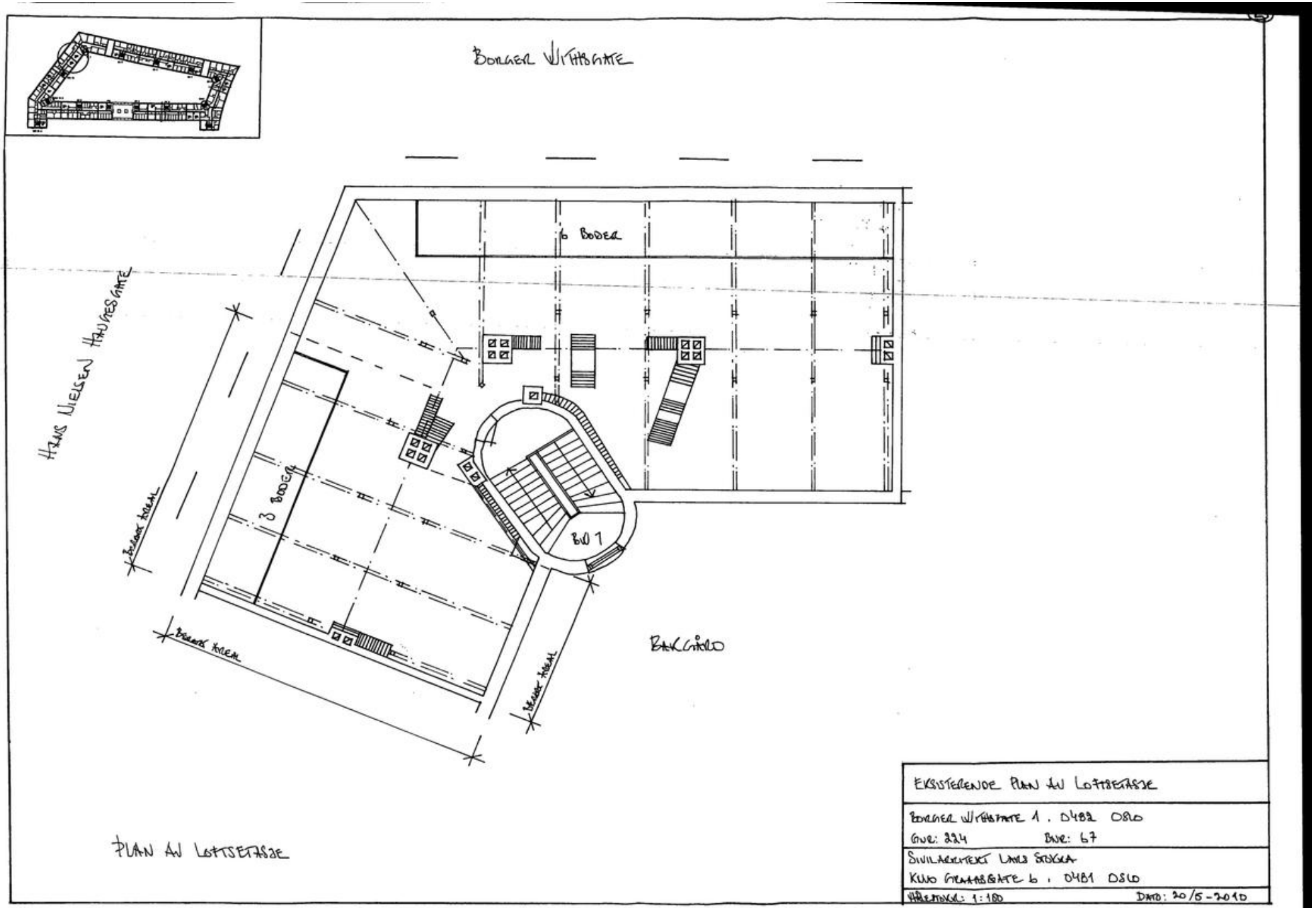
www.pbe.oslo.kommune.no

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

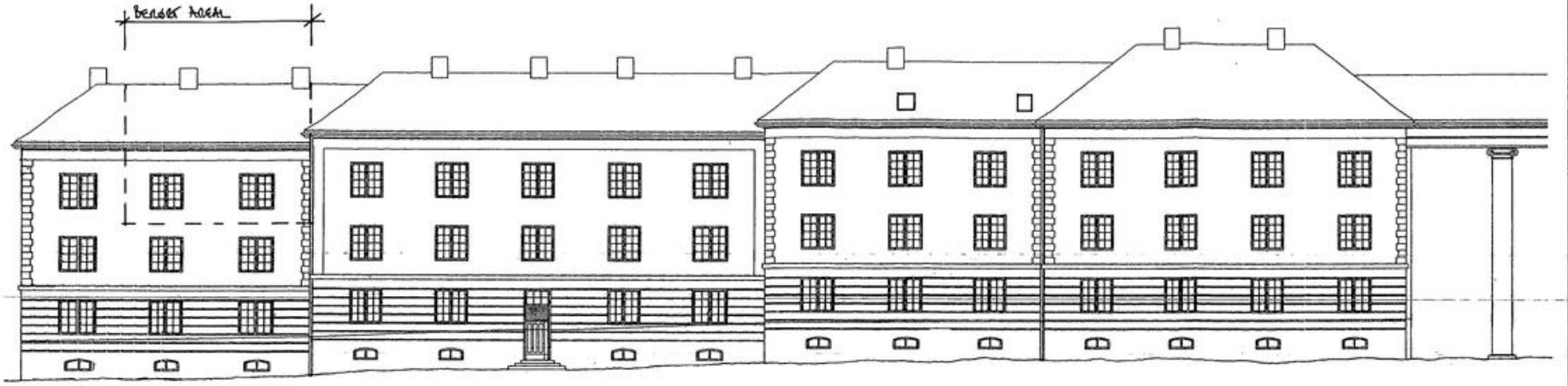
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til:
Andrèas Hole, Borger Withs gate 1, 0482 OSLO

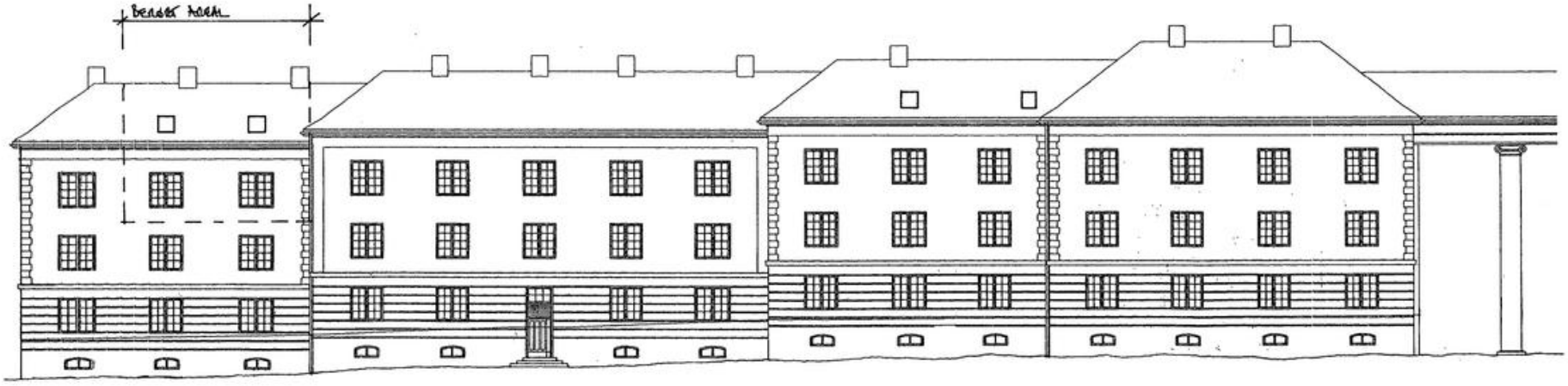

BORGER WITHESGATE
HANS NIELSEN HAUGES GATE
STUE
SOV
BU 1
BORGER ADKM.
BORGER ADKM.
BORGER ADKM.
PLAN AV ETASJE 3
EKSISTERENDE PLAN AV ETASJE 3
BORGER WITHESGATE 1 . 0488 OSLO
GNR: 224 BNR: 67
SIVILARKITEKT LARS STOKKA
KONG GRADDAGSGATE 6 . 0481 OSLO
MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 20/5-2010


BORGER WITHSGATE
HANS NIELSEN HAUGES GATE
6 BODER
3 BODER
BV 1
BRANNMUR MOT NABO
BRANNMUR MOT NABO
BRANNMUR MOT NABO
BAKGÅRD
PLAN AV LOFTSETASJE
EKSISTERENDE PLAN AV LOFTSETASJE
BORGER WITHSGATE 1 . 0482 OSLO
GNR: 224 BNR: 67
SIVILARKITEKT LARS STOKKA
KNUD GRAABSGATE 6 . 0481 OSLO
MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 20/5-2010

E5



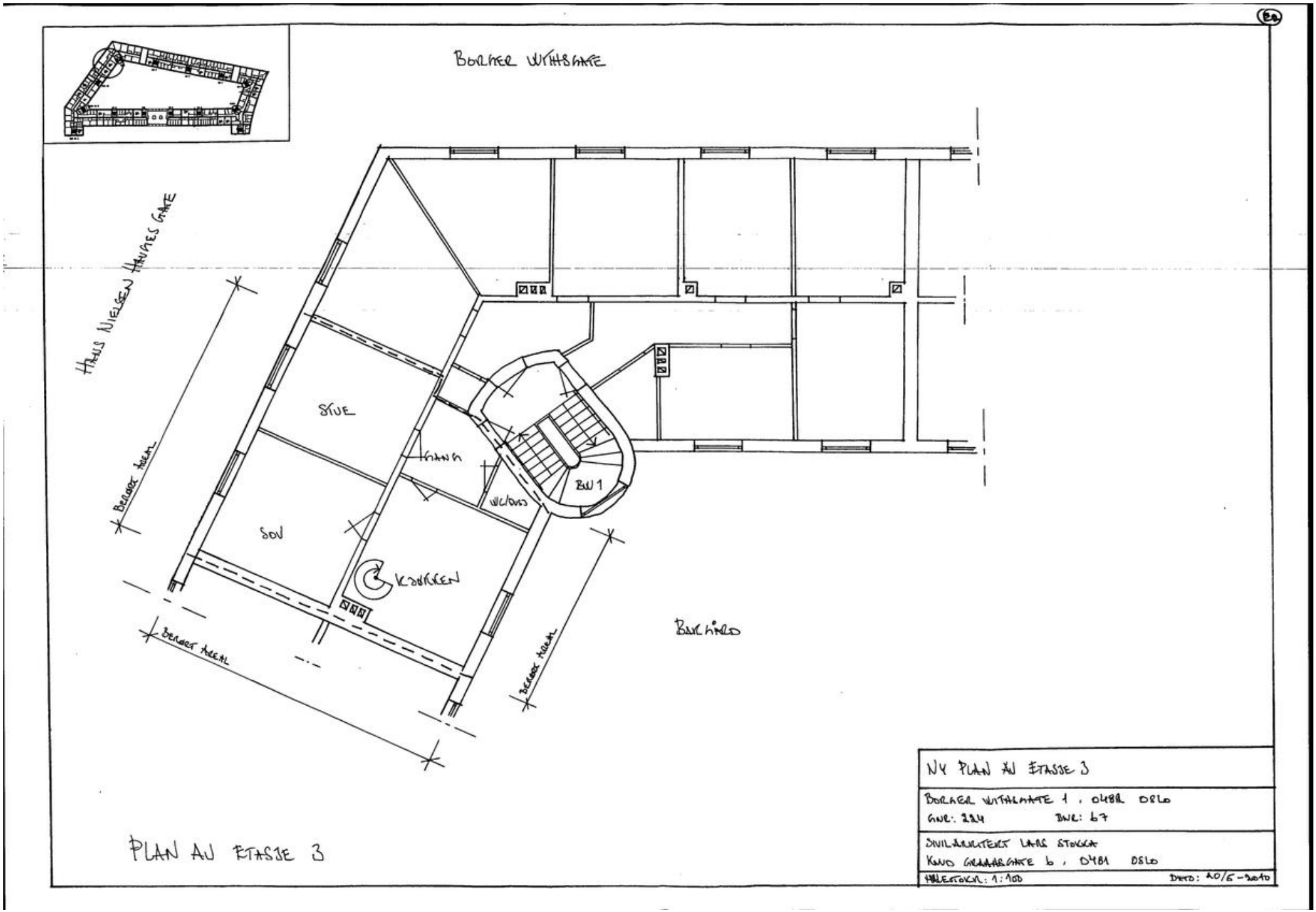
EKSISTERENDE FASADE MOT HANS NIELSEN HAUGES GATE

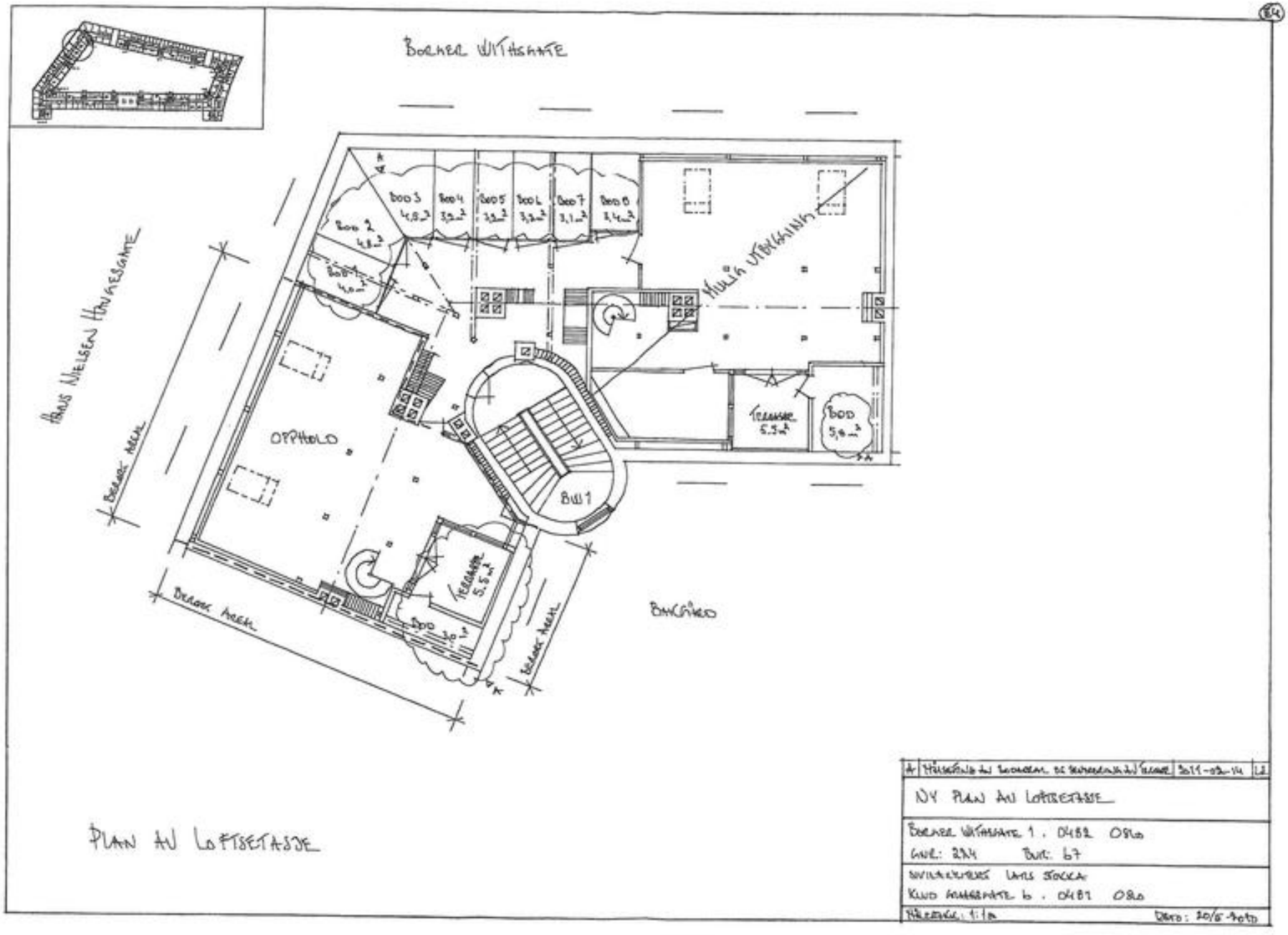


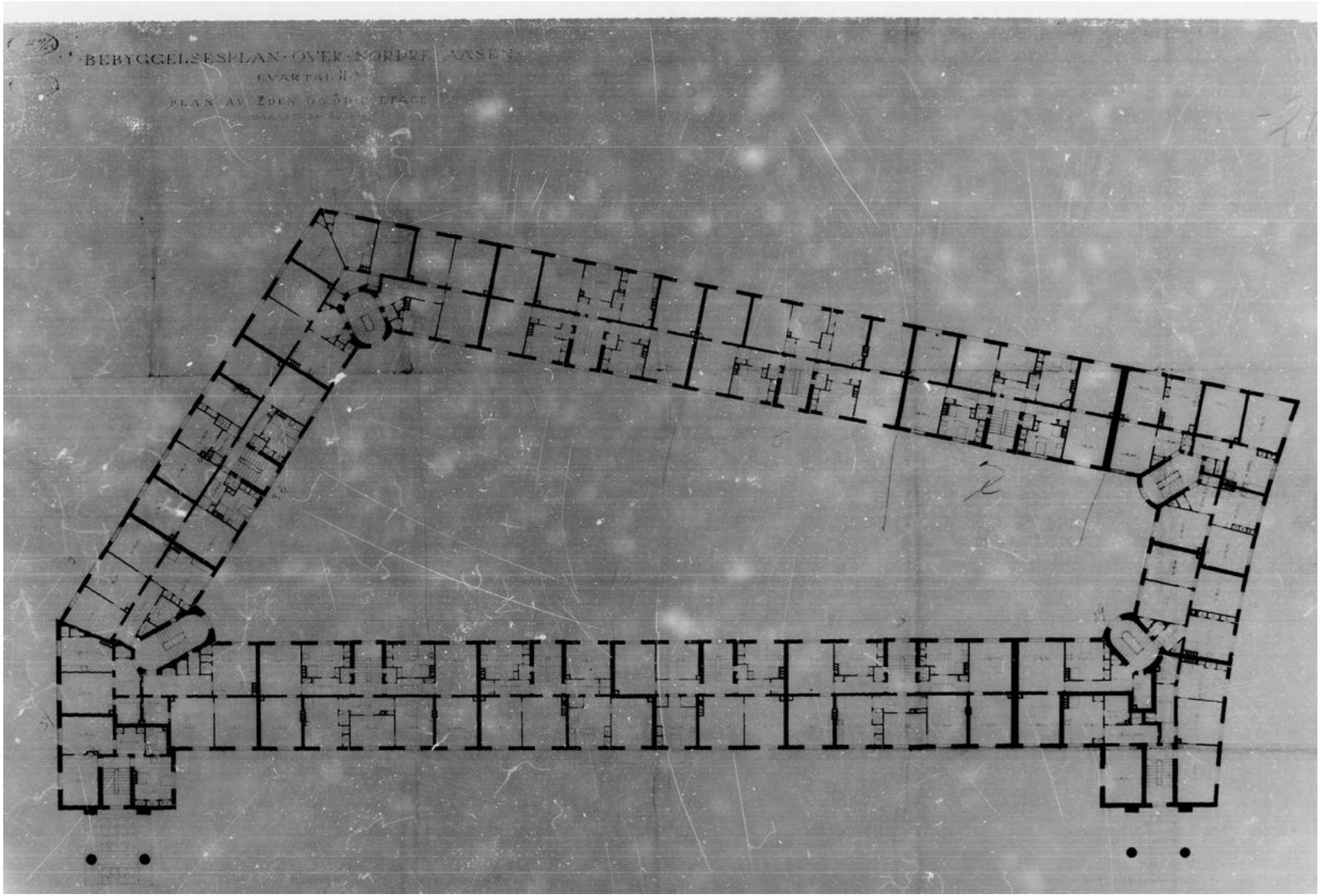
NY FASADE MOT HANS NIELSEN HAUGES GATE

FASADE MOT HANS NIELSEN HAUGES GATE

EKSISTERENDE - OG NY FASADE MOT HANS NIELSEN HAUGES GATE	
BOLIGER VETTAKGATE 1, 0482 OSLO	
GNR: 224	BNR: 67
SIVILARKITEKT LARS STORCH	
KONG FREDRIKS GATE 6, 0481 OSLO	
MÅLESTOKK: 1:200	DATO: 20/5-2010


BORGER WITHSGATE
HANS NIELSEN HAUGES GATE
STUE
SOV
BERGER TORGET
BERGER TORGET
BERGER TORGET
BW 1
BORGHILD
PLAN AV ETASJE 3
NY PLAN AV ETASJE 3
BORGER WITHSGATE 1 , 0488 OSLO
GNR: 224 BNR: 67
SIVILARKITEKT LARS STOKKA
KNUD GRAAASGATE 6 , 0481 OSLO
MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 20/6-2010


BORNER VITHSHATE
HANS NIELSEN HAUGESGATE
BOD 3 4,8 m²
BOD 4 3,9 m²
BOD 5 3,9 m²
BOD 6 3,9 m²
BOD 7 3,1 m²
BOD 8 3,4 m²
BOD 2 4,8 m²
BOD 1 4,0 m²
MULIA UTBYGNING
OPPHOLD
BUL 1
TERRASSE 5,5 m²
BOD 5,9 m²
TERRASSE 5,5 m²
BOD 3,0 m²
BANGSTIEN
PLAN AV LOFTSETASJE
A | HØRINGSNA AV BYGGESAK OG NABOVARSLING AV SØKNAD | 2011-02-14 | LJ
NY PLAN AV LOFTSETASJE
BORNER VITHSHATE 1 . 0482 OSLO
GNR.: 224 BNR.: 67
SIVILARKITEKTENE LARS STOCKA
KLUD HAMMERSHATE 6 . 0481 OSLO
MÅLESTOKK: 1:100 DATO: 20/5-2010


BEBYGGELSESPLAN OVER NORDRE AASEN
KVARTAL II
PLAN AV 2DEN OG 3DJE ETASJE

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

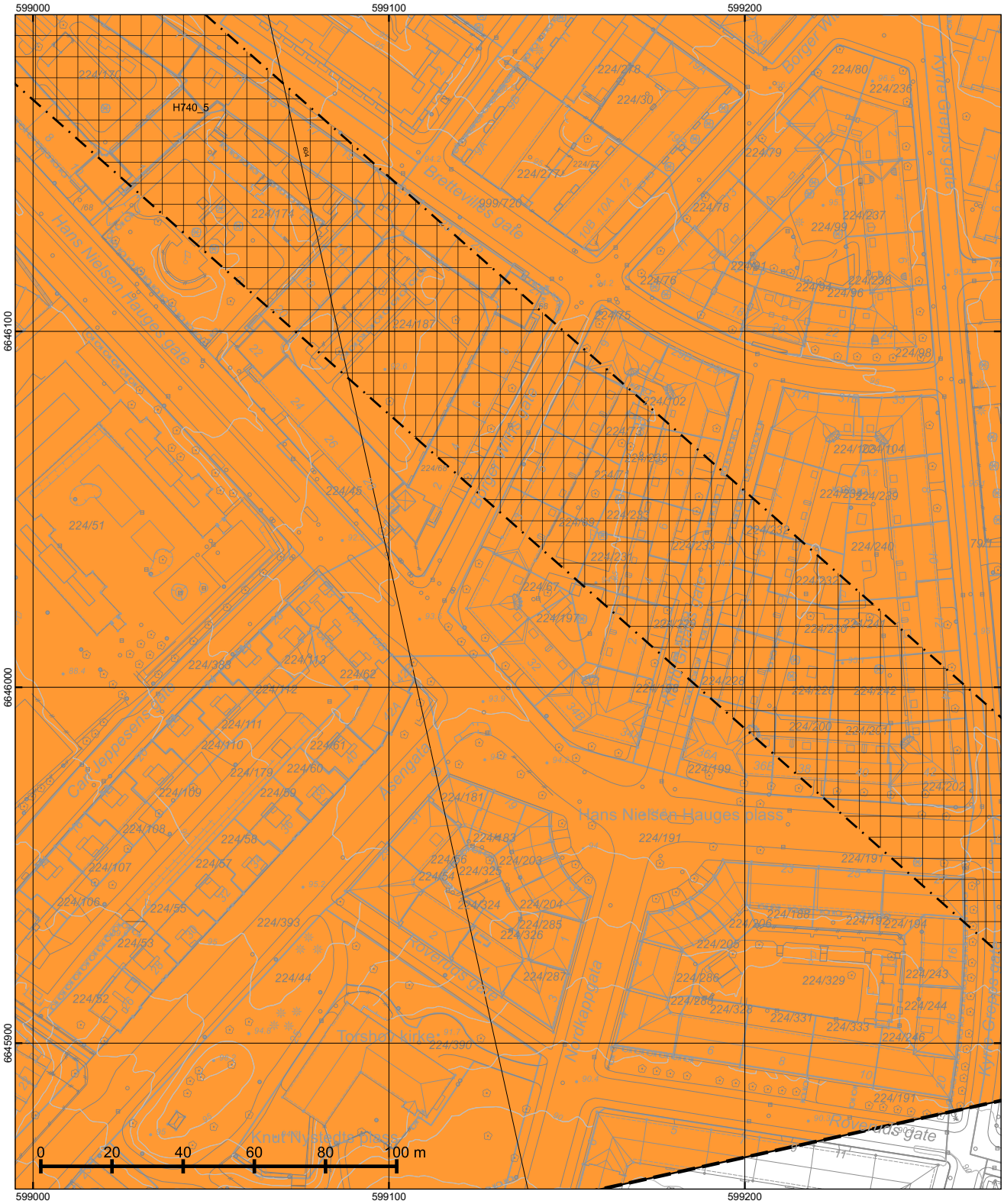
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

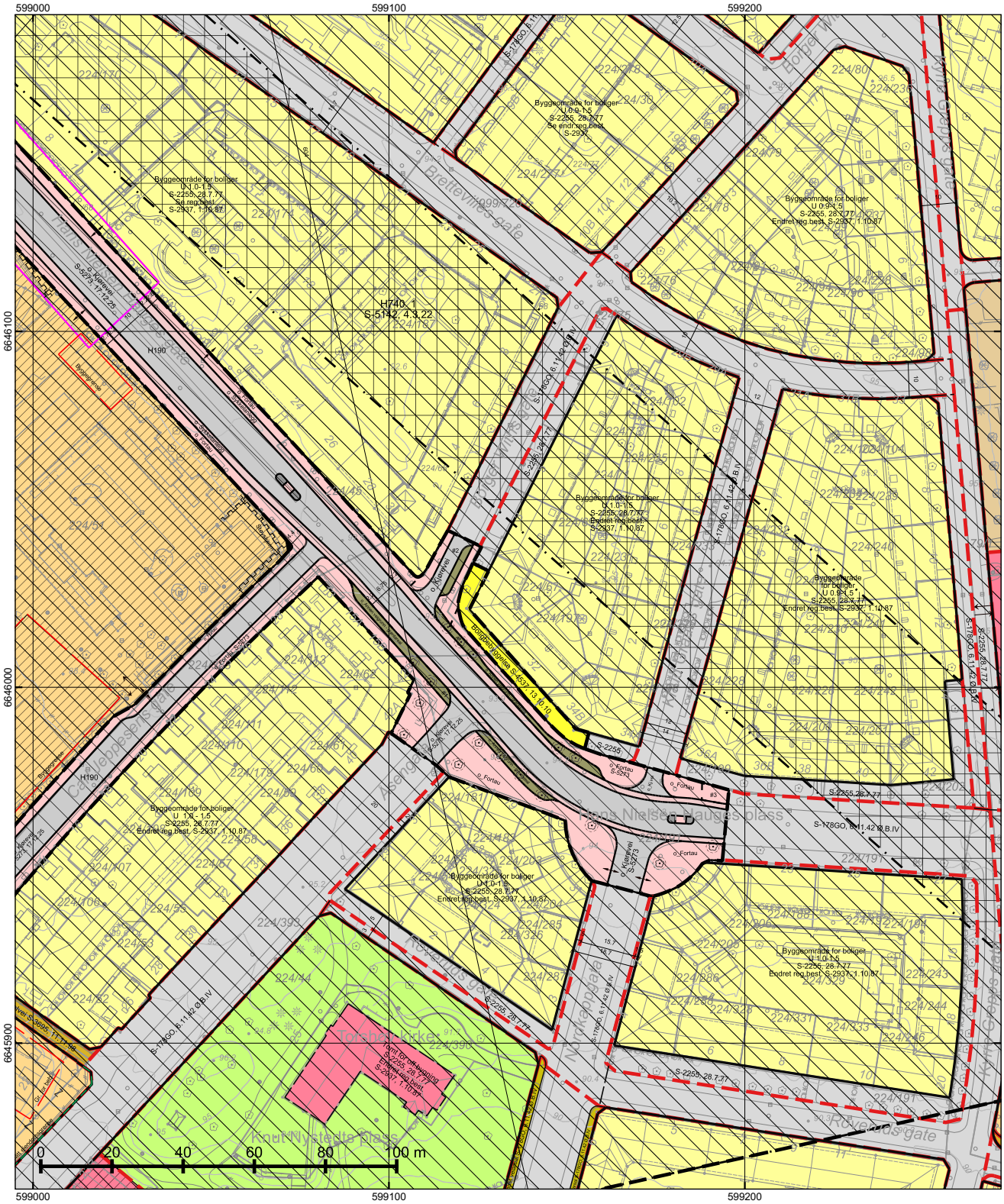
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 164009/ 86541281
Deres ref.:
Adresse: Borger Withs gate 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/67

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 164009/ 86541281
Adresse: Borger Withs gate 1
Gnr/Bnr: 224/67
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

40 - Friområde/park
110 - Bolig m.tilh. anlegg
140 - Bolig/forr./kontor
149 - Offentlig/allmennyttig
160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
168 - Barnehage m.tilh.anlegg
170 - Privat institusjon
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei

Regulert eiendomsgrense
Grense for bebyggelse
Byggegrense
Regulert stoyskjerm
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring
Avkjørsel
Eksisterende tre som skal bevares

1110 - Boligbebyggelse
1541 - Vannforsyningsanlegg
2011 - Kjøreveg
2012 - Fortau
2017 - Sykkelveg/-felt
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
2019 - Annen veggrunn - grøntareal

665 - Spesialområde bevaring offentlig
669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

RbBevaringGrense

RpBestemmelseOmråde

RpBestemmelseGrense

RpBåndleggingSone

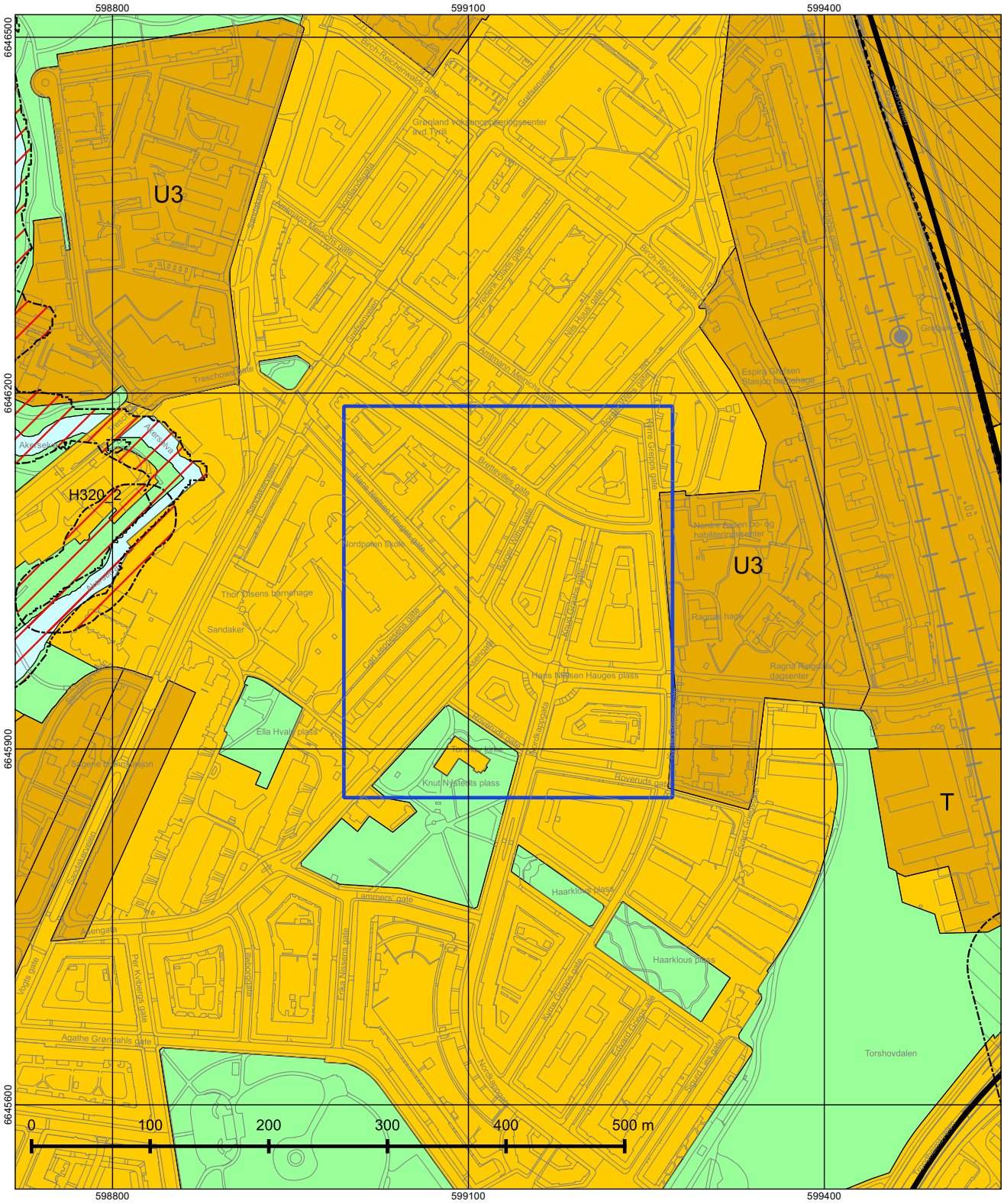
RpBåndleggingGrense

RpSikringSone

RpSikringGrense

311 - Annet veiareal
312 - Fortau
913 - Formålavgrensning
925 - Gesimslinje
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164009/86541281
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

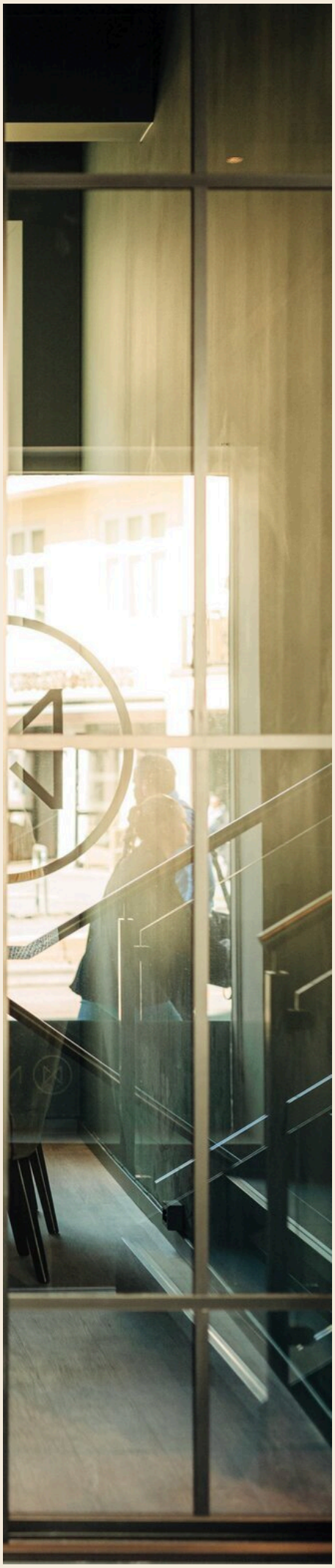


Velkommen til

Nordvik Torshov

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar representere boligen din i et av Oslos mest ettertraktede boligmarkeder. Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen, Iladalen og Gamle Oslo er nabolag med sterk identitet og kjøpere som vet hva de vil ha. Det krever meglere som ikke bare kjenner prisstatistikken, men som forstår hva som gjør hvert enkelt nabolag unikt og hvordan den kunnskapen omsettes til et godt resultat for deg. Det er den typen megler du møter hos oss. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0304/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Borger Withs gate 1 0482 OSLO
Matrikkel: Gnr 224, bnr 67 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

Denne boligen er presentert av:

Anders Wekre

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
wekre@nordvikbolig.no
995 73 870