NORDVIK

Erika Nissens gate 4

1 soverom | 59 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Erika Nissens gate 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
117	Vedlegg
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.05.2026

Nøkkelinformasjon



Nydelig og romslig 2-roms i flotte Solgården. Totaloppusset i 2017. God takhøyde og store vinduer. Prisbelønnet bakgård

Prisantydning	**6 300 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**6 462 286,-**
Fellesgjeld	**152 500,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 994,-**
BRA-i	**59 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1924**
Eierform	**Andel**

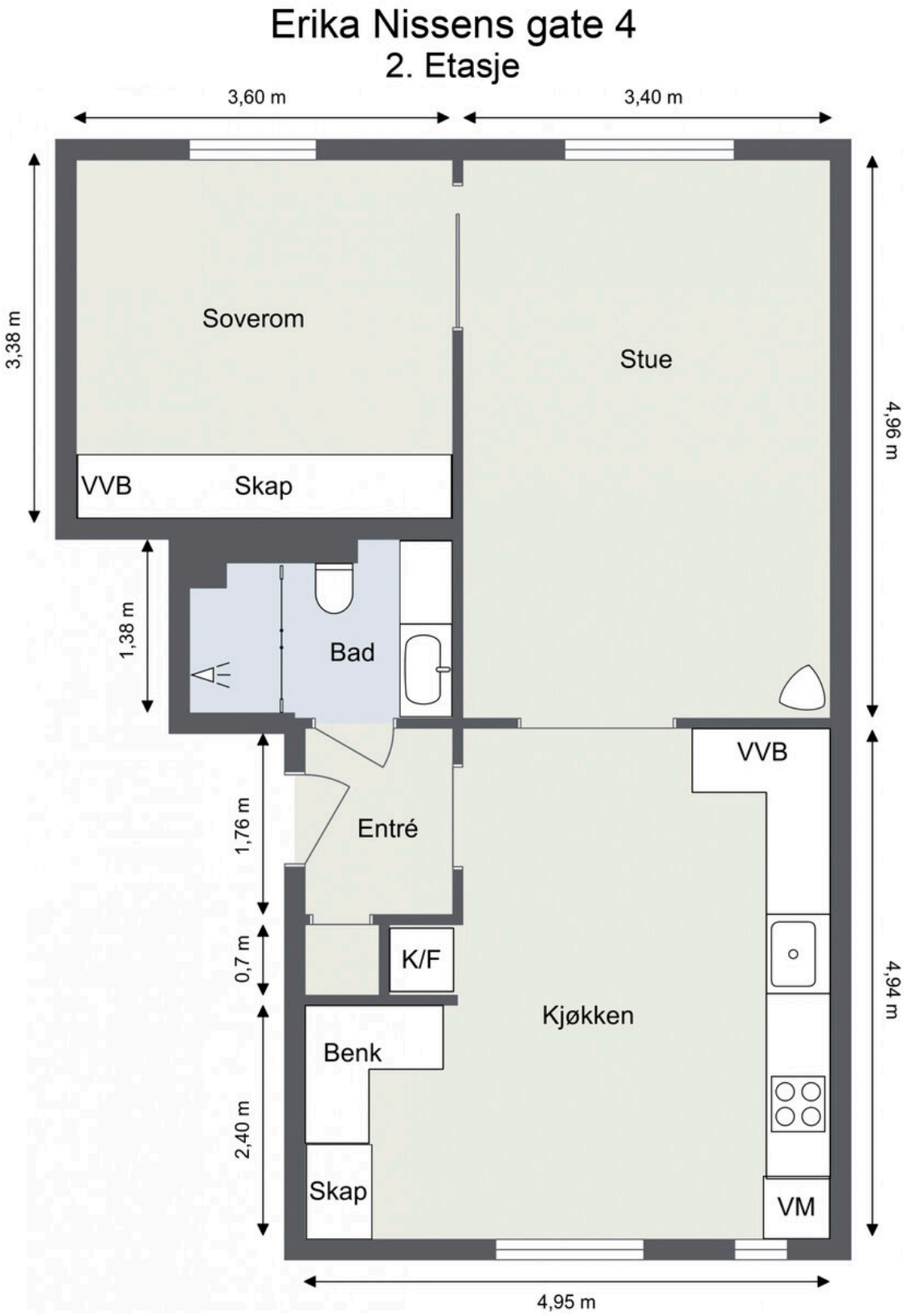
Kort fortalt

VELKOMMEN TIL ERIKA NISSENS GATE 4!
En spektakulær 2-roms i 2. etasje i en klassisk Torshovgård. Leiligheten har en gjennomgående planløsning, som gir meget gode lysforhold. I 2017 ble både kjøkken, bad og elektrisk pusset opp. Her er det smarte løsninger mye innebygd oppbevaring, ekstra dyp benkeplate og lyddemping i gulv - en gjennomtenkt leilighet som bør sees!

Solgården har en av de fineste bakgårdene på Torshov med gode solforhold, lekeplass og flere sittegrupper. Her bor du sentralt og tilbaketrukket, med Torshovparken som nærmeste nabo.

FASILITETER:
Totalrenovert i 2017
Peis
Store vindusflater og god takhøyde
Lys og luftig planløsning
Prisbelønnet bakgård
Rolig, enveiskjørt gate
Veldrevet og hyggelig borettslag
To boder på til sammen 14 kvm

Tyder


Erika Nissens gate 4
2. Etasje
3,60 m
3,40 m
3,38 m
4,96 m
Soverom
Stue
VVB
Skap
1,38 m
Bad
VVB
1,76 m
Entré
0,7 m
K/F
Kjøkken
4,94 m
Benk
2,40 m
Skap
VM
4,95 m










HELLAS

























Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0150/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Erika Nissens gate 4, 0480 OSLO
Gnr 224, bnr 130 i Oslo kommune
Andelsnr 74 i Torshov Kv 16 Borettslaget, org.nr. 947128116

Selger
Emily Cosgriff

Kjøpesum og omkostninger
6 300 000,- (Prisantydning)
152 500,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 452 500,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 462 286,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 471 786,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1924

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 73 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og et soverom
Total BRA: 59 kvm.

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

5. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Loftsbod
Total BRA: 6 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.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og et soverom

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 8 kvm og en loftsbod på ca. 6 kvm

Standard
ENTRÉ
Innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det godt med oppbevaring i en nisje - perfekt for oppstilling av sko og oppheng av yttertøy. Den originale tredøren til badet gir entréen masse sjarm.

KJØKKEN
Nydelig kjøkken fra 2017 med meget god benke- og skapplass. Ikea-kjøkkeninnredning med glatte fronter og en ekstra dyp, laminat/finer benkeplate med nedfelt kum

i rustfritt stål. Det er god plass til et stort spisebord, med plass til venner og familie. I hjørnet er det en innebygd lesekrok med mye ekstra oppbevaring. Det er opplegg for vaskemaskin i kjøkkenskapet. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Det er montert kullfilterventilator over platetoppen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

STUE
Stuen ligger i en delvis åpen løsning mot kjøkkenet, noe som skaper en meget sosial leilighet. De store vindusflatene sørger for gode lysforhold. I stuen er det god plass til ønsket sofamøblement, og i hjørnet er det montert en hyggelig peisovn. Veggene er malt i en behagelig beigefarge, og på gulvet er det lagt et lekker enstavs parkettgulv.

SOVEROM
Romslig og pent soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. Det er meget godt med oppbevaring i et stort garderobeskap. Også her er det dype vinduskarmer og store vindusflater, som underbygger det klassiske preget. Det er montert en meget stilig skyvedør mellom stue og soverom.

BAD
Meget delikat bad, totaloppusset i 2017 med stilige fliser. Baderomsinnredningen består av benkeskap med glatte fronter og et flott, innfliset speil over benkeplaten. Det er en servant i helstøpt plate. Flott regnfallsdusj med innfellbar dør og skillevegg i herdet glass. Videre er det et veggfestet klosett med innebygget sisterne. Det er varme i gulvet.

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
Elbil: 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/.

Modernisering og påkostninger
Leiligheten er pusset opp i 2017:
– Rehabilitert badet.
– Ny IKEA kjøkkeninnredning.
– Vann- og avløpsrør (rør-i-rør).
– Oppgradert det elektriske anlegget.
– Nye varmtvannsberedere.
– Overflateoppussing.

2013: Ny peisovn.

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. Oslo Bad AS, totalrenovert i 2017.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Oslo Bad AS, totalrenovert i 2017.

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Oslo Bad AS, totalrenovert i 2017.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? - "Ja"
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro-Sivert Installasjon AS, 2017,
Entre: · Opplegg av 1-pol bryter (skjult) · Etablert nytt takpunkt i nedsenket tak med DCL lokk for senere montering av lampe. (skjult) · Branntettet etter innføring nye kurser. · Etablert ny kurs 16A/30mA (entre, stue) (skjult i gammelt rør til takpunkt entre, trukket om og etablert takpunkt, som ikke fantes fra før).
Stue: · Opplegg av 5 stk doble stikkontakter m/jord (åpent forlagt, påvegg) · Opplegg av 4-veis stikkontakt m/jord for tv/data (åpent forlagt, påvegg) · Skjøtet Coax kabel samt flyttet og byttet antennekontakt. · Etablert nytt takpunkt i nedsenket tak med DCL lokk for senere montering av lampe (skjult) · Opplegg av 1-pol bryter for taklys stue.
Sov: · Opplegg av enkel stikkontakt m/jord. (åpent forlagt, påvegg · Opplegg for V.V.Bereder. Tilkoblet med 2-pol bryter montert i kapsling med strekkavlastning (åpent forlagt, påvegg) · Opplegg av 4 stk doble stikkontakt m/jord (åpent forlagt, påvegg) · Opplegg av trådløs bryter for lys · Soverom tilkoblet Bad/V.V.Bereder kurs (eksisterende baderoms/V.V.Bereder kurs brukt, åpent videre).
Tilkoblet ny jordfeilsikring 2/16A 30mA.
Kjøkken: · Etablert ny kurs 25A/30mA (induksjonstopp, stekeovn) (skjult over himling) · Etablert ny kurs 16A/30mA (oppvaskmaskin, V.V.B kjøkken) (skjult over himling) · Etablert ny kurs 16A/30mA (lys/stikk Kjøkken) (skjult over himling) · Etablert ny kurs 16A/30mA (Vaskemaskin, panelovn kjøkken (skjult over himling) · Etablert takpunkt i senket tak med dcl lokk for senere montering lampe (2stk) · Opplegg av trådløse brytere for kjøkkenlys (over benk, foran vindu, over benk venstre) · Opplegg av 9 stk doble stikkontakter m/jord

(åpent/delvis skjult) · Opplegg av enkel stikkontakt m/jord for ventilator (skjult) · Opplegg av 4-veis stikkontakt m/jord i kontornisje (åpent) · Opplegg av Komfyrvakt for induksjonstopp (skjult) · Opplegg av teknisk stikk 2/25A + jord for tilkobling av stekeovn (skjult) · Opplegg for V.V.Bereder. Tilkoblet med 2-bryter montert i påveggskappe med strekkavlastning (skjult/delvis åpent) Sikringsskap: · Byttet innmat i sikringsskap. o Hovedsikring O.V 2x40A o Overspenningsvern o J.F.automat 2x25A/30mA 1stk o J.F.automat 2x16A/30mA 5stk.

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)
- Ja. En annen oppgang hadde i 2025 hull i takrennen. Dette førte til at vann rant ned langs nedløpsrøret og veggen. Fuktig i deres kjellerboder og bak nedløpsrøret. Forsikringssak. Erika Nissens gate 4 var ikke berørt.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Salgsoppgave/tilstandsrapport 2017

Bygningssakkyndig
Peder V. Aubert

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:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong og tre.
- Dørcalling.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2008.
- Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Innvendige overflater:
Gulv: Enstavs parkett. Det er registrert knirk og bevegelse ved normal gange i enkelte områder. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Sparklet/pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,61 m målt i stue.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ytterdører
Entrédør i brannklasse B-30, produsert i 1981. Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Innvendige dører
Profilert innvendig dør til badet. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

- Etasjeskiller
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, kjøkken og soverom.
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til mellom 10 mm og 20 mm i alle rom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15 mm i kjøkken og ca. 25 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

- Ventilasjon
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Oppdriftsventilasjon med ventil fra badet.
Luftespalter med lufttilførsel i underkant av dør mot badet.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk.
Tilstandsvurdering: Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking – Bad, 2. etasje
Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

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

Følgende medfølger:
- Integrerte hvitevarer
- Kjøleskap

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

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

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

Se energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske panelovner
- Gulvvarme på bad
- Peis

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

Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2016, montert i skap i soverom. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel. Automatisk vannstopper er montert. Varmtvannsbereder på ca. 116 liter, fra ca. 2017, montert i kjøkkenbenk. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel. Automatisk vannstopper er montert.

Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap under servant på badet.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskapet og under kum i kjøkkeninnredningen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7600 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 994,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnaden pr. 28.04.26 utgjør 3 993,98,- pr md.
Herav:
- Husleie boligselskap: 3.797,98,-
- OBOS-Nøkkel: 16,00,-
- Internett: 180,00,-

Felleskostnadene i borettslaget dekker kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld, forsikring, forretningsfører, utvendig vedlikehold, vedllikehold av fellesvaskeri og vaktmestertjenester. I tillegg faktureres hver leilighet for digitale nøkler (OBOS-nøkkel) og internett.

Behov for eventuelle nye husleieøkninger vites ikke før neste budsjettmøte. Budsjettmøte holdes årlig i oktober.

Selger opplyser at i oppgangen er blitt enig i å betale 100,- mnd. for trappevask som gjøres av noen av ungdommene som bor her. Betales årlig (1200kr per boenhet).

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 561 773,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 247 090,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har avtale med OBOS OpenNet om leveranse av internett gjennom fiber, som betales via husleien.

Alle beboere fikk ny ruter høsten 2023 og denne skal følge leiligheten. Du står selvfølgelig fritt til å anskaffe en annen dersom du ønsker dette. Standardhastigheten er 1000/mbps både for opp- og nedlasting. Beboere som ønsker TV, kan tegne egen avtale med et selskap som leverer TV via fiber. Borettslaget har gått bort ifra felles kabel-TV.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 131 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Brl Torshov Kv.Xvi er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947128116, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig og legges på giroen for felleskostnader i mai, juni, september og november.

- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Borettslagets hjemmeside: www.kvartal16.no
- Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter
- Felleslokale til utleie til beboere. Det har kjøkken, stort oppholdsrom og et gjesterom der man kan overnatte.
- Det er to fellesvaskeri i borettslaget i Erika Nissens gate 12 og Agathe Grøndahls gate 22.

Styret opplyser i e-post pr. 29.04.26 at,
Styret har tidligere bedt om og mottatt tilbud om konsolidert lån med utvidelse på 1 mill (nedbetaling over 20 eller 25 år). Det er imellomtiden tatt opp kassakreditt på 2 mill. Vi ser at lånebehovet er på ca. 3,8 mill i økning, for å finansiere rør i EN, vannmålere, pipefilming, div fuktskader.

Utdrag fra styrets beretning:
Styret har hatt 11 protokollerte møter i styreperioden, og avholdt en ekstraordinær generalforsamling. På sistnevnte vedtok andelseiere å planlegge for et takprosjekt for 2028. Samtidig har vi gamle soil- og vannrør og må enes om en plan for disse.

Salg av fellesarealer:
Diskusjonen om mulighetene for videre salg av fellesareal på kjeller og loft pågår. Råloftet i Lilleborggata 1 er den mest åpenbare kandidaten og er en egen sak på årets Generalforsamling. Gruppen har også startet å se på ny løsning for felleslokalene i Lilleborggata 5. Vi vil vise frem en skisse på årets beboermøte.
Det ble vedtatt på årsmøte 2025 at borettslaget oppretter en ny andel på loftet i Lilleborggata 1.

Borettslagets økonomi:
I år også viser regnskapet et negativt resultat, det er egentlig lavere enn året før, underskuddet på ca. 400 000,- ble dekket med et låneopptak. Prognoser for 2025 viser et overskudd på 1 000 000,- slik at styret har tatt de riktige grep.
Men så har vi et fått et nytt akutt prosjekt: rustene vannrør og skadde avløpsrør i Agathe Grøndahls gate og Erika Nissens gate. Disse må utbedres sommer og høst 2025. Her har styret vedtatt at dette lånefinansieres i første omgang, med mulighet for innfrielse hvis prognosene holder for overskudd.
Når uforutsette skader ikke inntreffer, har vi generelt sett i underkant av en million i året å bruke på vedlikehold og ønskede oppgraderinger. Det er viktig å vite at "i underkant av en million" er stadig mindre år for år, ettersom kommunale utgifter har økt kraftig de siste årene.
Vi vil informere om status på erstatningssaken for portalen på årets beboermøte.

Vann inn og ut av gården:
Vinter 2025 ble det avdekket store rustskader på vanninntak i flere kjellere, bla i Agatha Grøndals gate. Styret har kontaktet rørlegger- og gravefirma som starter på utskiftingen av disse og som skal skifte vannrør ut fra oppgangene i AG gate.
Forberedelsene tar tid da dette må godkjennes av både Vann- og avløpsetaten (VAV) og Plan og bygningsetaten

(PBE). Pr 9 mai har VAV godkjent dette, og nå venter vi på PBE. Vi har samtidig fått filmet avløpsrørene ut til gaten i flere oppganger og derfor har styret prioritert AG der det var mest skader. Siden gaten må graves opp, er det fornuftig å ta hele AG med en gang. Videre planlegges det å skifte ut vann inn og ut fra Erika Nissens gate sent 2025 eller start 2026, deretter Lilleborggata.

Vaktmesterordning, snømåking og vask:
Styret har inngått ny avtale med Oslo og Viken Eiendomsservice.

Under årsmøte 2025 ble følgende vedtatt:
- Opprette ny andel loft Lilleborggata 1
- Arbeid med fordelingsnøkkel - Finne korrekte størrelser på andelene
- Vedtektsfeste utskifting av soilrør i egen andel
- Fjerne grønne tujaer ved inngangspartier
- Betaling fellesvaskeri

Oversikt over vedtatte større prosjekter i nærmeste fremtid:
2028 Rehabilitering av tak - foreløpig estimert til 30 millioner
2026/27 Rehabilitering av vann- og soilrør Erika Nissens gate. Forslag på årets årsmøte å ferdigstille Lilleborggata og Åsengata

Oversikt over større vedlikeholdstiltak som er utført:
2025 Utskifting av soil- og vannrør Agathe Grøndahls gate
2024 Reparasjon av skade over portal i Lilleborggata
2023 Rens av takrenner, sjekk av taksteiner, utbedring av takblikk og overganger.
2023 Flekkvis vedlikehold av fasade
2023 Nye fiberkabler til alle andeler
2020 Brannsikring vinduer i oppganger
2020 Rens av takrenner og sjekk av takstein
2019 Flomsikring nedre gård
2018 Felles brannvarslingssystem
2017 Etablering og oppussing av Felleslokalet
2016 Spyling og kartlegging nedløp takrenner
2016 Nye vann- og kloakkledninger i bakken (EN 4 og 10)
2016 Soilrør videoinspisert (danner grunnlag for rekkefølge av utskifting)
2015 Oppussing nedre fasade, samt flekkvis utbedring øvre
2013 Rehabilitering av uterom, inkl nye vognskjul
2012 Fellesvaskeriene oppusset
2012 Nyrehabiliterte piper i borettslaget
2011 Rehabilitering av oppganger, inkl. nye postkasser og belysning
2008 Spyling av soilrør
2008 Nye vinduer og ytterdører
2007 Porttelefoner
2002 Nye stigeledninger/sikringsskap vår -02
2000 Gjennomgang og oppgradering av elektrisk anlegg (felles og leiligheter)
1990 Maling og reparasjon av yttervegger
1988 Rehabilitering av tak, fra kaldloft til varmloft

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Det er intern forkjøpsrett i borettslaget. Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Kontakt megler for mer informasjon.
Vi gjør oppmerksom at det tar lengre tid å avklare intern forkjøpsrett enn i typiske Obos tilfeller.

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 152 500,-pr. 28.04.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207888478
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 19 765 378,00
Innfrielsesdato: 30.10.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208422456
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 1 914 153,00
Innfrielsesdato: 30.09.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på hele eller deler av fellesgjelden.

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-banken AS
Lånenummer: 98207888478
Restsaldo: 139 488,22
Kapitalkostnader: 1 089,84

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208422456
Restsaldo: 13 011,91
Kapitalkostnader: 91,67
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) 152 500,13,-, pr. 28.04.26.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 22 836,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et underskudd på 401 480,-. Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på 312 000,-.

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Vaskeriene må bare brukes på de tider styret til enhver tid bestemmer.

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

Dugnad holdes to ganger i året, og med godt oppmøte. Det er også frivillige grupper i aktivitet utover dette, som for eksempel hagegruppen, som holder blomsterbed ved like m.m. En annen gruppe har ansvar for drift av felleslokalet.

Som et kostnadstiltak i 2025 har beboerne overtatt ansvaret for vask av trappeoppgang. Hver leilighet har altså ansvar for trappevask et par ganger i året.

Dyrehold
Styret kan gi tillatelse til husdyrhold (hund/katt). Melding sendes styret før anskaffelse. Nye andelseiere gir melding om husdyrhold ved innflytting. Lufting av husdyr på borettslagets område er ikke tillatt. Hund må holdes i bånd.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 1457710

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 441 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Boligen står på festet grunn. Bortfester er Oslo kommune. Festetiden gjelder fra 1/11-1951 og varer i 70 år. Festeavgiften reguleres hver 10 år. Festekontrakten ble fornyet fra november 2021. Festeavgiften for borettslaget var på 298 230,- i 2023

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

Adkomst
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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Erika Nissens gate 4 er en del av historiske Torshovbyen, tegnet av byplansjef Harald Hals og oppført av Oslo kommune på begynnelsen av 1920-tallet. I dag regnes Torshovbyen som et av de mest vellykkede kommunale boligprosjektene i Norge. Kvartalene ble utformet for å gi arbeiderklassen gode, sunne og funksjonelle hjem – med lyse og romslige leiligheter. Den dag i dag får beboerne glede av klassiske krysspostvinduer, god takhøyde og store, parklignende bakgårder med lekeplasser, sittegrupper og interne gangveier.

Leiligheten ligger i en rolig og attraktiv gate på Torshov. Her bor du sentralt og urbant, med kort vei til alt du måtte trenge i hverdagen. Torshov byr på et svært godt kollektivtilbud, et levende byliv, unike spisesteder, småbutikker og grønne parker.

Rett utenfor døren ligger Torshovparken, et naturlig samlingspunkt i området. Torshovdalen byr på rekreasjonsmuligheter året rundt, med vidstrakt utsikt over byen. Fra eiendommen er det også kort vei til Akerselva, med bilfri gang- og sykkelvei som strekker seg helt fra sentrum til Maridalsvannet og Oslomarka.

Nærområdet bugner av koselige kafeer, spennende restauranter og gode shoppingmuligheter. I Vogts gate finner du alt fra barer, pizza og sushi til kaffebarer og bakerier. Kort vei er det også til Sandaker Senter og Storo Storsenter, som tilbyr et bredt og variert utvalg butikker og servicetilbud. Nydalen ligger like ved med flere

spisesteder, dagligvarebutikker og treningssentre.

Området har et meget godt kollektivtilbud med god tilgang til både trikk og buss. Torshov har gode trikk- og bussforbindelse med bla. 20 bussen. Både Torshov og Sandaker senter holdeplass ligger like ved eiendommen. Det tar ca. 11 minutter å gå til T-banestasjonen på Sinsen. Med bil er du raskt på de viktigste hovedveiene: ca. 3 minutter til Sinsenkrysset, 8 minutter til Økern, 13 minutter til Majorstuen, 16 minutter til Oslo S og rundt 35 minutter til Oslo lufthavn.

For kulturelle opplevelser har du Soria Moria med konserter, stand up og arrangementer. Det er kino på Odeon IMAX ved Storo og Nordisk film på Ringen. I tillegg byr Sagene samfunnshus på et bredt spekter av aktiviteter for både barn og voksne, inkludert musikk, dans, kurs og yoga.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for åpning av bærevegg, datert 12.12.2019.
Det foreligger ferdigattest for installasjon av brannalamanlegg, datert 18.12.2018.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1927.
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.

Leiligheten har avvik fra den originale bygningstegningen på følgende punkter:
Bad er etablert i senere tid, av en del som opprinnelig var WC og entré . Ellers samsvarer dagens planløsning med den originale, så vidt megler kan se.

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

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

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

Pågående byggesaker i området:

Erika Nissens gate 5 - loftsutbygging
Saksnummer: 2025/22504
Status: Søknad om ferdigattest er sendt

Åsengata 17 - Innredning av loft til boareal for underliggende leilighet
Saksnr: 2025/19279
Status: Igangsettingstillatelse - fasadeendringer og bruksendring av loftareal til boligformål. Loftarealet skal bli en del av leiligheten i underliggende etasje

Lilleborggata 5 - Utskifting av avløpsledning - H0303
Saksnr: 2025/20697
Status: Tillatelse til tiltak - utskifting av avløpsrør opplegg, branntetting, membran og sluk i forbindelse med rehabilitering av bad

Pågående plansaker i området:

Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnr: 20221260

Vogts gate - Toftes gate - Utarbeidelse av planforslag - Fremkommelighetstiltak for trikk
Saksnr: 202315257

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

301/224/130:
23.09.1954 - Dokumentnr: 417303 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,883
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

24.05.1924 - Dokumentnr: 993567 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

25.07.1925 - Dokumentnr: 900593 - Urådighet
BEGRENSING I RÅDERETT
BEST. OM BEGRENSNING I RÅDERETT M. V.

25.07.1925 - Dokumentnr: 993686 - Best. om vann/kloakkledn.

23.09.1954 - Dokumentnr: 417303 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,883

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

10.01.1924 - Dokumentnr: 900013 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:361

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er 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.

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

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

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også

budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 620,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 700,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 149 295,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. mai 2026

Megler
Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

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).

Erika Nissens gate 4

Nabolaget Torshovparken - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	7 min 0.5 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	7 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	276 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	9 min 0.7 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	21 min 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Nydalen videregående skole	960 elever	24 min 2 km

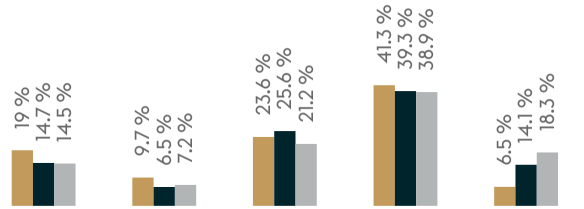
Offentlig transport

Haarklous plass	Linje 30	3 min 0.3 km
Sandaker senter	Linje 11, 12, 18	6 min 0.5 km
Sinsen	Linje 4, 5	12 min 1 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	14 min 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km

Barnehager

Åsenhagen barnehage (1-5 år)	24 barn	3 min 0.3 km
Lilleborg barnehage (1-5 år)	65 barn	4 min 0.3 km
Torshovtoppen barnehage (1-5 å...	63 barn	5 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torshovparken	1 452	671
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Sykkel

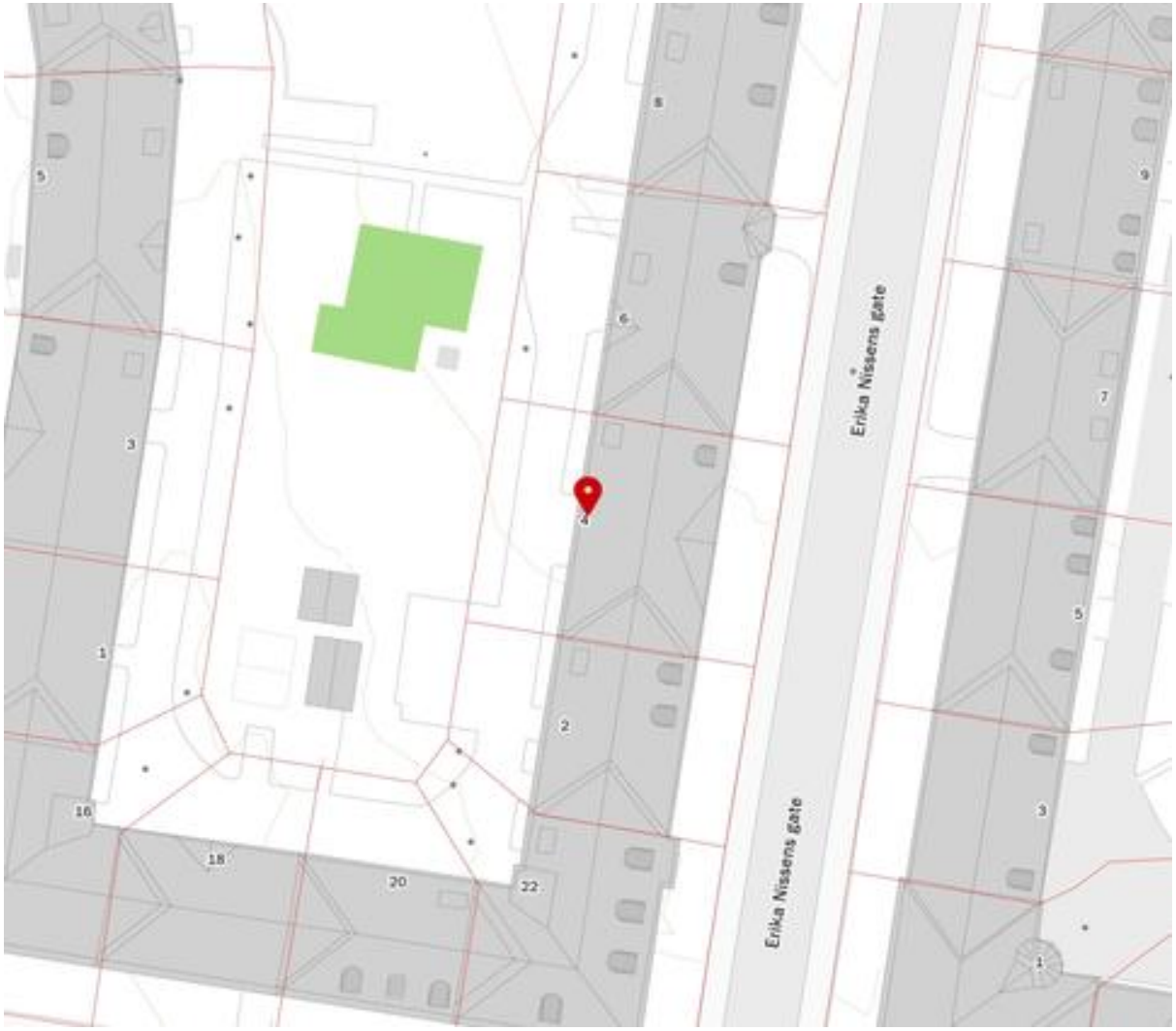
Sport

Haarklous plass	8 min
Lilleborgbanen	8 min
Sandaker Treningssenter	9 min
Myrens Sportssenter	11 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ERIKA NISSENS GATE 4, 0480 OSLO

Gnr: 224 Bnr: 130 301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	30/04/2026
Utskriftsdato:	02/05/2026
Oppdragsnummer:	99417
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard i forhold til alder.

Oppgraderinger i leiligheten

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

Leiligheten er pusset opp i 2017:
– Rehabilitert badet.
– Ny IKEA kjøkkeninnredning.
– Vann- og avløpsrør (rør-i-rør).
– Oppgradert det elektriske anlegget.
– Nye varmtvannsberedere.
– Overflateoppussing.

2013: Ny peisovn.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1924, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Emily Cosgriff
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Emily Cosgriff, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 224 Bnr: 130
Eiet/festet:	Festet
Areal:	441.3 m²
Adresse:	Erika Nissens gate 4, 0480 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Borettslaget Torshov Kv Xvi
Organisasjonsnr:	947128116
Eier:	Emily Larsen Cosgriff
Andelsnummer:	74

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	30/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	30/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1924

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	8	0	0
2. etasje	59	0	0	0
Loft	0	6	0	0
Sum bolig:	59	14	0	0
Sum BRA:	73			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong og tre.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

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

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2008.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30, produsert i 1981.

Tilstandsvurdering: Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatt skyvedør til soverommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilert innvendig dør til badet.	
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.	TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, kjøkken og soverom.	
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til mellom 10 mm og 20 mm i alle rom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15 mm i kjøkken og ca. 25 mm i soveorm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.	TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.	
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.	TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2016, montert i skap i soverom. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel. Automatisk vannstopper er montert. Varmtvannsbereder på ca. 116 liter, fra ca. 2017, montert i kjøkkenbenk. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel. Automatisk vannstopper i montert.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap under servant på badet. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskapet og under kum i kjøkkeninnredningen.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil fra badet. Luftespalter med lufttilførsel i underkant av dør mot badet. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk.
Tilstandsvurdering:	Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Opplegg for vaskmaskin. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. IKEA kjøkkeninnredning fra 2017.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert knirk og bevegelse ved normal gange i enkelte områder. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

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

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet/pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,61 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Benkeskap med glatt front, stang og hyller i entré.
Garderobeskap og benk med glatte fronter i kjøkken.
Garderobeskap med glatte fronter i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

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

Boligen har elektrisk oppvarming. Det er lagt elektisk gulvvarme på badet.

Samsvarserklæring signert og datert 29.05.2017 er fremvist for følgende arbeider:
Oppgradert anlegget.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er oppgradert i 2017.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2009.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier rehabilitert i 2017. FDV dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Innfliset speil over benkeplaten.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbar dør og skillevegg i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 2. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

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

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

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

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

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
28. apr. 2026

Oppdragsnummer
29-0150/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Erika Nissens gate 4, 0480 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Emily Cosgriff

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1457710
Forsikret i: If skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad AS, totalrenovert i 2017

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad AS, totalrenovert i 2017

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad AS, totalrenovert i 2017

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro-Sivert Installasjon AS, 2017, Entre: • Opplegg av 1-pol bryter (skjult) • Etablert nytt takpunkt i nedsenket tak med DCL lokk for senere montering av lampe. (skjult) • Branntettet etter innføring nye kurser. • Etablert ny kurs 16A/30mA (entre, stue) (skjult i gammelt rør til takpunkt entre, trukket om og etablert takpunkt, som ikke fantes fra før) Stue: • Opplegg av 5 stk doble stikkontakter m/jord (åpent forlagt, påvegg) • Opplegg av 4-veis stikkontakt m /jord for tv/data (åpent forlagt, påvegg) • Skjøtet Coax kabel samt flyttet og byttet antennekontakt. • Etablert nytt takpunkt i nedsenket tak med DCL lokk for senere montering av lampe (skjult) • Opplegg av 1-pol bryter for taklys stue Sov: • Opplegg av enkel stikkontakt m/jord. (åpent forlagt, påvegg • Opplegg for V.V.Bereder. Tilkoblet med 2-pol bryter montert i kapsling med strekkavlastning (åpent forlagt, påvegg) • Opplegg av 4 stk doble stikkontakt m/jord (åpent forlagt, påvegg) • Opplegg av trådløs bryter for lys • Soverom tilkoblet Bad/V.V.Bereder kurs (eksisterende baderoms/V.V.Bereder kurs brukt, åpent videre). Tilkoblet ny jordfeilsikring 2/16A 30mA Kjøkken: • Etablert ny kurs 25A/30mA (induksjonstopp, stekeovn) (skjult over himling) • Etablert ny kurs 16A/30mA (oppvaskmaskin, V.V.B kjøkken) (skjult over himling) • Etablert ny kurs 16A/30mA (lys/stikk Kjøkken) (skjult over himling) • Etablert ny kurs 16A/30mA (Vaskemaskin, panelovn kjøkken (skjult over himling) • Etablert takpunkt i senket tak med dcl lokk for senere montering lampe (2stk) • Opplegg av trådløse brytere for kjøkkenlys (over benk, foran vindu, over benk venstre) • Opplegg av 9 stk doble stikkontakter m/jord (åpent/delvis skjult) • Opplegg av enkel stikkontakt m/jord for ventilator (skjult) • Opplegg av 4-veis stikkontakt m/jord i kontornisje (åpent) • Opplegg av Komfyrvakt for induksjonstopp (skjult) • Opplegg av teknisk stikk 2/25A + jord for tilkobling av stekeovn (skjult) • Opplegg for V.V.Bereder. Tilkoblet med 2-bryter montert i påveggskappe med strekkavlastning (skjult/delvis åpent) Sikringsskap: • Byttet innmat i sikringsskap. o Hovedsikring O.V 2x40A o Overspenningsvern o J.F.automat 2x25A/30mA 1stk o J.F.automat 2x16A/30mA 5stk

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: En annen oppgang hadde i 2025 hull i takrennen. Dette førte til at vann rant ned langs nedløpsrøret og veggen. Fuktig i deres kjellerboder og bak nedløpsrøret. Forsikringssak. Erika Nissens gate 4 var ikke berørt.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave/tilstandsrapport 2017

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.

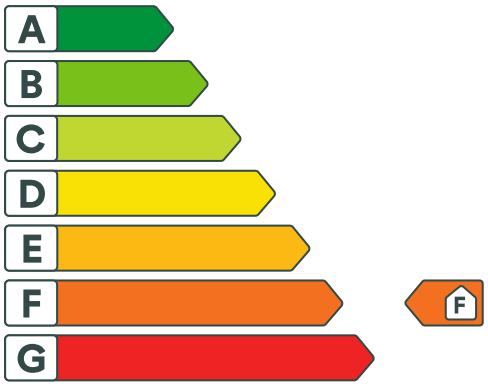
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 29-0150/26



Adresse **Erika Nissens gate 4, 0480 OSLO**	
Dato for energimerking **27.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287523**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80551142**
Gårdsnummer **224**	Bruksnummer **130**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1924**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **59,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **59,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **271,02 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **271,02 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 990 kWh**



Erika Nissens gate 4, 0480 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Erika Nissens gate 4, 0480 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Lilliann Tronshaug
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: l.tronshaug@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0150/26 . Vår ref.: 1450-1-074 Dato: 28.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Brl Torshov Kv.Xvi
Organisasjonsnr:	947128116
Andelseier:	Cosgriff, Emily Larsen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	074
Adresse:	Erika Nissens Gate 4, 0480 OSLO
Andelsnummer:	74
Gnr.	224
Bnr.	130
Borettsinnskudd:	Kr. 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1457710.
- 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.

Borettslaget planlegger låneopptak for dekke nåværende underskudd og kassekreditt
Festekontrakt med Oslo Kommune fra 1954. Festetiden er 70 år regnet fra 01.11.1951. Festeavgiften reguleres hver 10.år. Festekontrakt innhentes hos kartverket. Festekontrakten er forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021. Festeavgiften vil bli oppregulert med virkning fra 01.11.2021, Kun gateparkering. De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig og legges på giroen for felleskostnader i mai, juni, september og november. Ved anmodning om Forhåndsavklaring av forkjøpsrett, sendes faktura til meglerkontoret. OBS: Boligselskapet har i sine vedtekter spesifikke bestemmelser vedrørende forhåndsavklaring som det er viktig at selger/megler gjør seg kjent med. Se vedtektenes punkt 3-2. Borettslagets hjemmeside: www.kvartal16.no Søknad om styregodkjennelse sendes til styret pr. e-post: post@kvartal16.no. OBS: Boligselskapet har vedtatt spe

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207888478
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	19 765 378,00
Innfrielsesdato:	30.10.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208422456

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	1 914 153,00
Innfrielsesdato:	30.09.2044
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: 3 993,98,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Husleie boligselskap	3 797,98	
OBOS-Nøkkel	16,00	
Internett	180,00	

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:	35,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 908,-
Annen formue:	22 836,-
Gjeld:	194 737,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207888478
Restsaldo:	139 488,22
Kapitalkostnader:	1 089,84
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208422456
Restsaldo:	13 011,91
Kapitalkostnader:	91,67
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 152 500,13,-, 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 Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon: 22 86 82 39.

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**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Eric James Iversen, e-post: torshovkvartal16@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
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 eventuell forkjøpsrett er avklart og 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1450
BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. mai kl. 12:00 og lukker 23. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1450

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.

Digitalt og fysisk beboermøte 19. mai der vi diskuterer sakene til årets Generalforsamling

Vi hadde veldig godt oppmøte og aktivitet i kommentarfeltene på Ekstraordinær generalforsamling i november 2024. Hele 91 andelseiere var med, engasjerte seg og stemte. Til sammenligning var det 61 andelseiere som engasjerte seg ved ordinær Generalforsamling 2024 med fysisk beboermøte. Vår hypotese er at det er enklere for flere å delta på beboermøte når det er digitalt, fordi det passer flere livssituasjoner.

Samtidig er det mange som trives med å møtes fysisk for å diskutere sakene seg i mellom. Vi har diskutert forskjellige varianter av hybrid beboermøte. I år prøver vi oss på en ny variant: Det blir bevertning og strømming i felleslokalet av årets digitale beboermøte slik at de som ønsker kan sitte sammen, mens styret deltar digitalt.

Lenken til årets digitale beboermøte legger vi ut på Vibbo i forkant.

Dere kan starte å stemme på saker tirsdag 20. mai kl 12. Hvis noen ikke har anledning til å stemme digitalt, må disse andelseierne få skrevet ut stemmeseddelen og legge denne i lukket konvolutt i postkassen som henger på døra inn til Felleslokalet i oppgangen i Lilleborggata 5.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Årsrapport og årsregnskap

5. Valg av tillitsvalgte

6. Bistå styret med enkle, konkrete oppgaver

7. Fastsettelse av styrehonorar

8. Opprette ny andel loft Lilleborggata 1

9. Arbeid med fordelingsnøkkel - Finne korrekte størrelser på andelene

10. Vedtektsfeste utskifting av soilrør i egen andel

11. Fjerne grønne tujaer ved inngang s partier

12. Betaling fellesvaskeri

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

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

Siri Wendelborg

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Morten Håvik og Line Janson 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 egenkapitalen.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning og årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Fra valgkomiteen:

Valgkomiteen hadde store utfordringer med å fylle vervet som leder fra 2025, og måtte til slutt sende spørsmålet tilbake til styret for intern behandling.

Valgkomiteens innstilling til verv som leder og styremedlemmer ved årets valg bygger derved på resultatet av dette arbeidet, som vi støtter og verdsetter.

Vi tar utgangspunkt i at det ikke er regler som forhindrer at to medlemmer av styret det neste året vil være fra samme husstand, noe vi ikke har oversikt over. Mulig det i tilfelle kan telle positivt at de eier to (sammenslåtte) leiligheter, og slik sett hver sin andel.

Vi har i tillegg, på bakgrunn av siste års erfaringer, innstilt til sammen fire vararepresentanter, selv om årsmøtet for noen år tilbake vedtok å redusere antall vararepresentanter fra fem til tre.

Det gjøres også endringer i valgkomiteen.

Ny valgkomite vil bestå av :

Bjørn O. Bjørnsen, AG 22

Marianne Nesheim, LG 3

Kristin Green, ÅG 19B

Innstilling

Rekruttering til styrearbeid, spesifikt styrelederververvet, var i år svært vanskelig. Vi har også vurdert å sette ut dette vervet til en ekstern, men vi mener dette ikke er til det beste for laget. Å hyre inn en ekstern styreleder koster, samtidig som at en ekstern styreleder ikke vil utføre mange av de oppgavene som kommer, men kun delegere det videre til øvrige styremedlemmer.

Årsaken til at ingen ønsker styreledervervet handler om arbeidsmengde og tilgjengelig tid til å utføre oppgavene. Økt styrehonorar og forslaget om flere grupper (Sak "Bistå styret med enkle, konkrete oppgaver") handler om nettopp dette.

Avtroppende styreleders bemerkning:

Nå utgjør styret i hovedsak beboere i AG16 og oppigården EN 12/14. Det kan være uheldig for perspektivene til andelseiere som bor midt i gården og som kjenner på utfordringer styret ikke selv ser.

Roller og kandidater

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

- Eric Iversen
  AG16

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

- Rebekka Midgaard
  EN12
- Siri Wendelborg
  EN14

Valg av 1 varamedlem (fastmøtende) Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem (fastmøtende):

- Håvard Engen Hallan
  EN14

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Berit Hedemann
  ÅG17
- Kim Tallarås
  LG3
- Torkil Dyb Remøy
  AG22

Valg av 3 medlem valgkomiteen Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem valgkomiteen:

- Bjørn O. Bjørnsen
- Kristin Green
- Marianne Nesheim

Sak 6
Bistå styret med enkle, konkrete oppgaver

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrearbeid i gården har vært svært arbeidsbelastende helt siden skaden i portalen oppsto. Først skadebegrensning og -reperasjon, så vedlikeholdsplan, nå finansieringsmodeller, snart takprosjekt og oppfølging av plan for soil- og vannrør. I tillegg til alt annet man ikke kan forutse, men må håndtere fortløpende. Gitt at vi har noen store og krevende oppgaver og prosesser foran oss, er vi nødt til å fordele arbeidsmengden i gården bedre.

Vi har en egen driftsgruppe for felleslokalet. Vi har en egen hagegruppe. Nytt av året er at vi har en areal- og arkitektgruppe med fagkompetanse som hjelper styret. Vi har fått på plass en tak- og vedlikeholdsgruppe som hjelper til med HMS-tilsyn og som noterer stort og smått som skal fikses.

Vi ønsker oss flere arbeidsgrupper som hjelper til med konkrete oppgaver. Hver av disse kan være tilgjengelige grupper for alle. Felleslokalet kan benyttes gratis så lenge det er åpent for alle beboere.

Det vi trenger er:

- **Fest- og sosialkomite:** Sommerfest, julegrantenning, Halloween, 17.mai-feiring (?), filmkveld for små/store, høstmiddag og alt annet dere måtte ønske å sette i gang

- **Frivillighetsgruppe:** Flaggheising, innkjøp dugnad, vaske/male utemøbler, sette opp juletre, ta imot..., være protokollvitne mm Kort sagt: alt innen "Er det noen som har anledning til å...?"

- **Småprosjekter**: Ad-hoc prosjektledelse/-koordinering. Noen tenkte eksempler kan være markiseutskifting, utbedring lekeplassen

Styrets innstilling

Vi tenker det er lettere å få aktivisert flere dersom det er enkle, konkrete oppgaver folk kan hjelpe til med. Veldig mye av dette handler bare om koordinering, og styret sitter på godt utprøvde rutiner og oppskrifter på hvordan vi gjør ting. Mange av disse oppgavene er nettopp det som gjør gården vår til et av Torshovs mest populære borettslag! Kanskje noen slike grupper også kan involvere flere og bidra til å få opp rekrutteringen til styret?

Forslag til vedtak

Vi oppretter flere grupper på Vibbo for å gjøre slik koordinering lettere. Jeg blir med i en gruppe!

Sak 7

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180000.

Styrets innstilling

I fjor ble ikke styrehonoraret justert, til tross for at styret har håndtert en rekke krevende saker som har krevd mye tid og innsats. Samtidig har pris- og lønnsstigningen gjort at godtgjørelsen for styrearbeidet reelt sett har blitt mindre verdt.

Det har vært svært utfordrende å få noen til å påta seg ansvaret som styreleder. Selv om styrearbeid er et tillitsverv der økonomi ikke bør være eneste motivasjon, er det ingen tvil om at styret – særlig styreleder – legger ned mange timers arbeid til en svært lav timelønn.

Vi foreslår at honoraret til styret, og spesielt til styreleder, økes. Bare lønnsveksten i perioden tilsier en justering på rundt 10%, og i tillegg kommer den økte arbeidsmengden.

Ved å øke det samlede styrehonoraret til 180000 kroner – som ifølge OBOS fortsatt ligger godt under gjennomsnittet for borettslag av vår størrelse – vil styret ha mulighet til å sette en godtgjørelse for styreleder som forhåpentligvis kan gjøre det mer attraktivt å påta seg vervet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 180000 kr.

Sak 8

Opprette ny andel loft Lilleborggata 1

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Loftet i Lilleborggata 1 er ikke er bygget ut. Andelseier i 3. etasje ønsker ikke å bygge ut selv, så styret mener det er hensiktsmessig at borettslaget oppretter en ny andel på dette loftet.

Styret har innhentet vurdering fra en megler som anslår at borettslaget kan tjene 4,5-5 millioner minus kostnader til arkitekt for å tegne denne andelen og innhente nødvendige tillatelser. Kjøper vil være ansvarlig for selve gjennomføringen i henhold til våre planer.

Den nye andelen vil omfattes av forkjøpsretten for nåværende andelseiere.

Styrets innstilling

Borettslaget tjener mer på å selge loftet med nødvendige tillatelser på plass, enn å kun selge det som råloft. I tillegg innebærer det at vi kan tegne opp den løsningen som vi mener er best for laget og for berørte naboer i Lilleborggata 1. Dette forslaget innebærer at vi først må påta oss utgifter med arkitekt i forkant.

Forslag til vedtak

Borettslaget oppretter en ny andel på loftet i Lilleborggata 1.

Sak 9

Arbeid med fordelingsnøkkel - Finne korrekte størrelser på andelene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I arbeidet med fordelingsnøkkelen har vi avdekket at datagrunnlaget vårt er for dårlig. Det er tidvis store forskjeller i tallene andelseiere selv rapporterer på størrelsene, tallene Skatteetaten opererer med og tallene styret sitter med. Her er tallene til styret de vi antar er minst korrekte.

En årsak til dårlig datagrunnlag er at når borettslaget har solgt ut kjeller- og loftareal, så har det ikke vært et autoritativt sted å innrapportere denne dataen. På et eller annet tidspunkt har størrelser blitt hentet ut

av eiendomsregisteret, men så har denne oversikten senere har blitt loggført i regneark. Merk: Avvikene reflekteres ikke nødvendigvis i husleier.

En annen årsak til avvik er at standarden for oppmåling ble endret i 2024. Noen opererer med tall de fikk oppgitt for mange tiår siden, mens andre har andeler som er solgt i senere tid.

Selvrapporteringen fra andelseiere tilsier 10200 kvm totalt boareal. Skatteetaten opererer med tallene 9825 kvm. Tallene i styrets oversikt er 9152 kvm.

Styrets innstilling

Vi bør nullstille alle størrelser etter ny standard for oppmåling. Uten et godt datagrunnlag å basere oss på, vil det være vanskelig å komme videre i arbeidet med fordelingsnøkkel eller fremtidig fordeling av fellesgjeld når takprosjektet starter i 2028.

Vi har en del andeler som er solgt de siste 1-2 årene. Disse er målt opp etter ny standard. Styret mener det er hensiktsmessig at siste oppmålte tall benyttes på andeler over/under de som er målt opp etter 01.01.2024 som vi vet er identiske. Der det er tvilstilfeller, må andelene måles opp på nytt.

Forslag til vedtak

Jeg støtter arbeidet med å finne korrekte størrelser på andelene

---

Sak 10

Vedtektsfeste utskifting av soilrør i egen andel

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Borettslaget trenger en langtidsplan for hva vi skal gjøre med soil- og vannrør i gården. Alternativene våre er:

0-alternativet:
Fortsette som før og ta stilling til det senere når det blir mer akutt. De fleste vannlekkasjer på soilrør de siste årene har ofte vært forårsaket av dårlig håndverk fra 70- og 80-tallet. Ansvaret for å utbedre slike skader tilfaller andelseiere som overtar en andel. Styret har i tillegg hypotesen at kombinasjonen malt soilrør + senere innkassing av soil = rustet rør.

1 - Full oppgradering alle bad, toalettrom og utskifting av soil på kjøkken:
Vi gjør det som et stort, samlet prosjekt. Vi har totalt 154 bad og 86 toalettrom i gården. I tillegg er det en god del andeler som har kjøkkenet på egen soil. Disse har vi enda ikke full oversikt over. Fordelen med dette alternativet er at vi får nullstilt alle fellesinstallasjoner når det gjelder vann og avløp og kan tilrettelegge for rør-i-rør. Dersom vi estimerer at dette vil koste 350.000 per bad og 50.000 per toalettrom, vil dette alternativet koste 58,2 millioner kroner. Kjøkken med egen soil kommer i tillegg.

2 - Strømpeføring av alle soilrør
Vi gjør det som et stort, samlet prosjekt. Dette alternativet koster ca 70.000 per bad/toalett med egen soil. Fordelen med dette alternativet er at det det vil forlenge forventet levetid på soilrørene våre med +/- 50 år. Dette alternativet har et estimat på ca 17 millioner kroner.

3 - Gradvis utskifting av soil

Vi vedtektsfester at alle skal skifte egen del av soil når de oppgraderer eget bad/toalettrom/kjøkken. Fordelen med dette alternativet er at utskifting av egen del er delvis etablert praksis allerede i dag. Ved å få det vedtektsfestet blir det heretter obligatorisk. Ulempen er at dette vil kreve koordinering og strengere krav om rapportering til styret.

Plan for vannrør

Når det gjelder alternativ 2 og 3 så kan vi i begge disse tilfellene også vedtektsfeste at andelseiere skal tilrettelegge for at ny infrastruktur for vannrør vil komme inn via trapperom. Dette er en løsning som blir stadig vanligere å se på f.eks Grunerløkka, og styret har fått kvalitetssjekket forslaget med Multiconsult.

De aller fleste andelene har bad og/eller toalettrom som ligger i umiddelbar nærhet til trapperommet. Dersom alle er kjent med at nye vannrør vil bli etablert i trapperommet, kan vi også vedtektsfeste at alle må ta hensyn til dette når de oppgraderer bad/toalettrom/kjøkken.

Styrets innstilling

Gitt at vi allerede har vedtatt et takprosjekt i 2028, er Alternativ 1 (full oppgradering) et svært kostbart alternativ som vil ha stor betydning for fremtidige husleier. Alternativ 2 (strømpeføring) er mindre kostbart, og er uansett et alternativ vi kan benytte oss av ved akutte tilfeller dersom et eller flere soilrør går i stykker. Alternativ 0 utsetter problemstillingen til senere.

Ved Alternativ 3 vil vi måtte vedtektsfeste regler for kostnadsfordelingen. En del andeler har også separate soilrør på kjøkken, mens andre har koblet avløp på kjøkken til soil på toalettrom. Enn så lenge er vi ikke kjent med utfordringer med soil på kjøkken.

Hvis andelseiere mener at alternativene 0, 1 eller 2 er det vi skal se nærmere på, stemmer dere MOT forslaget. Hvis dere mener at vi skal gå for alternativ 3, stemmer dere FOR. Dernest stemmer dere for hvilken retning vi skal utarbeide nye vedtekter. Selve vedtektsendringen vil vi måtte stemme for senere. Her etterspør vi veivalg.

a)

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

- For Vedtektsfeste utskifting av soilrør i egen andel
- Mot Vedtektsfeste utskifting av soilrør i egen andel

b)

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

1. Styret utarbeider nye vedtekter som pålegger andelseiere å ta hele kostnaden.
2. Styret utarbeider nye vedtekter som pålegger borettslaget å ta hele eller deler av kostnaden.

Sak 11

Fjerne grønne tujaer ved inngang s partier

Forslag fremmet av:
Marianne Nesheim

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dessverre har tujaer (grønne vekster) vokst litt ute av kontroll. De bør fjernes for å hindre dyre fuktskader på fasader eller reir- bygging for fugler (forstyrrende for naboer). Noen vinduer/ markiser er delvis i konflikt.

Styrets innstilling

For noen år tilbake fjernet vi en stor tuja mellom Åsengata 17 b og 21 b nettopp fordi den påførte stor skade på muren bak. Styret er engstelig for at dette også kan være tilfelle for flere av de større vekstene som vokser tett på bygningsmassen vår. I 2023-24 hyret vi inn et firma til å utbedre denne + flere mindre skader på fasade. Dette beløp seg til 380.000.

Styret anerkjenner at det er fint med eviggrønne vekster, men støtter forslaget om å fjerne disse og heller få plantet ut noe med større avstand til bygningen.

Forslag til vedtak

Tujaer fjernes og lavere busker kan plantes (med litt avstand til vegg?)

Sak 12

Betaling fellesvaskeri

Forslag fremmet av:
Jorun Merete Andersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med gårdens økonomiske utfordringer, dyr strøm/dyrtid vil jeg foreslå betalingsordning i fellesvaskeriene. En ordning hvor den som vasker/tørker bidrar til å dekke utgiftene knyttet til dette. Jeg tenker det vil være en mer rettferdig ordning, enn dagens, hvor dette dekkes gjennom fellesutgiftene og pålegges alle beboere, uavhenging av hvor mye man bruker fellesvaskeri. Nå som booking skal gjøres gjennom Vibbo, finnes kanskje en betalingsordning gjennom dette systemet?

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Styret har diskutert dette og tenker at 10 kr/timen er et fornuftig utgangspunkt. Styret vet at dette beløpet ikke dekker de reelle kostnadene for å drifte fellesvaskeriene, men fordi datagrunnlaget vårt er så dårlig, er det en start.

Den bookingen vi har på Vibbo er gratis, men den er ikke mulig å stille inn på halvtimer. I praksis betyr dette at når beboere skal booke fellesvaskeri og trenger 1,5 time, så må dere booke to timer = 20 kr. Når dere booker 3 timer = 30 kr.

Samtidig ønsker styret å gjøre alle beboere oppmerksomme på at det er fire beboere som ukentlig rydder i fellesvaskeriene og tømmer lofiltrene. Dette er andelseieres eget ansvar, men fordi mange glemmer å rydde etter seg, mener styret at disse fire skal få lov til å benytte seg av fellesvaskeriene uten å betale.

Forslag til vedtak

Styret finner en betalingsordning for bruk av fellesvaskeriene.

Styrets årsrapport

Styrets beretning

Styret har hatt 11 protokollerte møter i styreperioden, og avholdt en ekstraordinær generalforsamling. På sistnevnte vedtok andelseiere å planlegge for et takprosjekt for 2028. Samtidig har vi gamle soil- og vannrør og må enes om en plan for disse.

Veldig mye av arbeidet til styret i inneværende periode har dreid seg om fordelingsnøkkel og finansieringsmodeller for videre drift.

Finansieringsmodeller for videre drift

Vi har store forskjeller i husleier som blir innbetalt i borettslaget vårt. Styret jobber fremdeles med å nøste i dette fordi det er nokså komplisert. Dette arbeidet vil fortsette i neste styreperiode.

Det som er åpenbart er at datagrunnlaget vårt er for dårlig. I spørreundersøkelsen vi sendte ut rett før jul, rapporterte andelseiere inn det dere visste om størrelser på egen andel. Det er store forskjeller i størrelsene dere oppgir, tallene Skatteetaten opererer med og tallene styret sitter med. Her er tallene til styret de vi antar er minst korrekte. Detaljene finner dere i sak til årets Generalforsamling.

Salg av fellesarealer

Borettslaget er velsignet med flere beboere som er arkitekter (landskap og bygg) eller som har arealoppmåling som spesialfelt. Denne gruppen har brukt av sin fritid til å bistå styret med verdifull kompetanse, både når det gjelder diskusjonen om datagrunnlag vårt, men også å begynne å se stort på hele bygningsmassen.

Diskusjonen om mulighetene for videre salg av fellesareal på kjeller og loft pågår. Råloftet i Lilleborggata 1 er den mest åpenbare kandidaten og er en egen sak på årets Generalforsamling.

Vi kommer også til å fortsette å se på mulighetsrommene for fortetning. Et av flere diskusjonspunkter i den sammenheng har dreid seg om ulikheter når det gjelder boder. Vi har vedtektsfestet hvor stor bodene minimum skal være, men her er det også mulighetsrom for å se på hvilke andre funksjoner borettslaget trenger, eks betalt sykkelparkering eller utleie av ekstraboder (mini-lager). Alle slike tiltak vil bidra til en mer korrekt fordeling av fellesgoder.

Gruppen har også startet å se på ny løsning for felleslokalene i Lilleborggata 5. Vi vil vise frem en skisse på årets beboermøte.

Borettslagets økonomi

I år også viser regnskapet et negativt resultat, det er egentlig lavere enn året før, underskuddet på ca kr 400 000,- ble dekket med et låneopptak. Prognoser for 2025 viser et overskudd på 1 000 000,- slik at styret har tatt de riktige grep.

Men så har vi et fått et nytt akutt prosjekt: rustene vannrør og skadde avløpsrør i Agathe Grøndahls gate og Erika Nissens gate. Disse må utbedres sommer og høst 2025. Her har styret vedtatt at dette lånefinansieres i første omgang, med mulighet for innfrielse hvis prognosene holder for overskudd.

Når uforutsette skader ikke inntreffer, har vi generelt sett i underkant av en million i året å bruke på vedlikehold og ønskede oppgraderinger. Det er viktig å vite at "i underkant av en million" er stadig mindre år for år, ettersom kommunale utgifter har økt kraftig de siste årene.

Vi vil informere om status på erstatningssaken for portalen på årets beboermøte.

Vann inn og ut av gården

Vinter 2025 ble det avdekket store rustskader på vanninntak i flere kjellere, bla i Agatha Grøndals gate. Styret har kontaktet rørlegger- og gravefirma som starter på utskiftingen av disse og som skal skifte vannrør ut fra oppgangene i AG gate.

Forberedelsene tar tid da dette må godkjennes av både Vann- og avløpsetaten (VAV) og Plan og bygningsetaten (PBE). Pr 9 mai har VAV godkjent dette, og nå venter vi på PBE. Vi har samtidig fått filmet avløpsrørene ut til gaten i flere oppganger og derfor har styret prioritert AG der det var mest skader. Siden gaten må graves opp, er det fornuftig å ta hele AG med en gang. Videre planlegges det å skifte ut vann inn og ut fra Erika Nissens gate sent 2025 eller start 2026, deretter Lilleborggata.

Fellesvaskeriene

På fjorårets generalforsamling ble det vedtatt at fellesvaskeriene skulle få utvidede åpningstider. Dette iverksettes nå i en prøveperiode på 6 måneder. Som avbøtende tiltak for økt trafikk i berørte oppganger, har vi bestilt nye kjellerdører som lukker seg saktere og som ikke skal smelle. Det er svært viktig at ingen benytter seg av objekter (eks brostein) for å holde disse dørene oppe. Det vil ødelegge de nye dørpumpene. Vi kan heller montere en løsning med tau som holder dørene åpne.

Salg av andeler og forkjøpsrett

Melding om forhåndsavklaring av forkjøpsrett er publisert 19 ganger på Vibbo i inneværende styreperiode. Ingen beboere benyttet seg av forskjøpsretten. Styreleder delegerte ansvaret knyttet til forhåndsavklaring og godkjenning av kjøper til styremedlem, som formelt forholder seg til OBOS, ikke den enkelte megler, ved forhåndsavklaring, forkjøpsrett og godkjenning av kjøper. Per dags dato fungerer dette greit.

Styret ber likevel innstendig alle som skal selge en andel om å selv bistå egen megler med informasjon. Styret har ikke tilleggsinformasjon som vi kan eller vil dele med meglere som ikke andelseiere har tilgang på selv. Når badet ditt er pusset opp, bør det være informasjon om hos PBE. Om vi vedtar husleieøkning, gir vi andelseiere beskjed om dette så snart det er vedtatt.

Vi har egne temaer som ligger på “åpen side” på Vibbo spesielt med tanke på meglere. Adressen er https://vibbo.no/torshov-kvxvi/om. Det er her dere også finner vedtekter og protokoller fra tidligere årsmøter.

Mangler det informasjon, vil styret gjerne høre om det, men da fra andelseiere direkte. Styret skal ikke under noen omstendigheter ringes opp av meglere “for noen kjappe avklaringer”. Da er vi på egen jobb.

Brannsikring og HMS

Styret jobber systematisk med både brannsikring og HMS. Lekeplasskontrollen AS gjennomfører årlig kontroll av lekeplassen. Firesafe gjennomfører årlig kontroll av varslingssystemet vårt og vi får gjennomført årlig kontroll av brannslukningsapparater i fellesområdene, og sjekker slukkere i andelene hvert 5. år. Husk på at brannslukningsapparater tilhører borettslaget og ikke den enkelte andel.

Det har blitt opprettet en tak- og vedlikeholdsgruppe som per nå har 3 medlemmer. Gruppen har gått runder i fellesareal i kjeller og på loft for å dokumentere og følge opp tilstanden på tak, rør, elektrisk anlegg, brannvarslingsutstyr og tilstanden generelt. Dette arbeidet skal avlaste styret og kan bli brukt for å avdekke problemer og som dokumentasjon inn mot dugnader og fremtidige vedlikeholdsprosjekter.

Ellers ber vi beboere om å følge styrets oppfordring om ikke å plassere brennbare gjenstander i fellesareal og gjenstander overhodet i rømningsveier. Styret har hatt spesielt fokus på tømming av fellesarealer de siste dugnadene, og vil fortsette med dette på kommende dugnader også. Styret har mandat til å fjerne gjenstander i fellesareal.

Vaktmesterordning, snømåking og vask

Styret har inngått ny avtale med Oslo og Viken Eiendomsservice.

Vår nye vaktmester Benny har vært ett funn. Han er en meget god erstatning for tidligere vaktmester. Vi var fornøyd med vår tidligere faste vaktmester også, men som firma er Oslo og Viken Eiendomsservice motsatsen til Vaktmester Andersen og viser oss hvordan gode vaktmestertjenester kan leveres.

Etter hva styret har forstått fungere trappevask i oppgangene godt. Enkelte forteller at det er mye renere og ryddigere når vi selv tar oss av dette.

Dugnader

Vår- og høstdugnadene i 2024/2025 hadde godt oppmøte. Vi har nøyaktig oversikt over hvem som stiller og tenker å premiere beste oppgang på sommerfesten.

Dugnader er viktige for å holde gårdens felleskostnader nede. Alle eiere er i utgangspunktet pliktige til å delta, men her tas det selvsagt hensyn til alder og helse. Det vil fortsatt legges vekt på å gjøre dugnaden til et hyggelig arrangement. Her er det stor takhøyde og anledning til å melde seg på og bistå med både planlegging og gjennomføring selv om man ikke sitter i styret.

Sommerfest og andre fester

Fjorårets sommerfest var på ny en suksess, og særlig hyggelig var det at mange nye beboer også deltok. Stor takk til alle som bidro til festen, det er virkelig et godt dugnadsarbeid.

Det ble også arrangert Halloweenfest og høstmiddag på kvartalsbeboeres initiativ. Første søndag i advent var det tenning av juletre med gløgg og pepperkaker og nydelig sang.

Styret ber beboere om å ta enda mer ansvar for sosiale arrangementer, og dette er en egen sak på årets Generalforsamling.

Avfallshåndtering

Vi har avbestilt en søppelcontainer (besparelse ca 50.000/året) og erstattet denne med ekstra pappcontainer (gratis).

Fortsatt settes det stadig igjen større gjenstander, møbler og lignende i søppelområdet. Dette skal ikke settes her, men transporteres bort til avfalls-/gjenbruksstasjon av eier. Eventuelt kan dette oppbevares på egnet sted og legges i container ved dugnader høst og vår.

Beboere har et ansvar for at avfallshåndteringen fungerer.

- Unngå overfylling. Legg i neste kasse hvis det er fullt.
- Kun avfall i poser med dobbel knute kan kastes. Følg regler for kildesortering.
- Papir og kartong i egne kasser. Pappesker må demonteres til flate / brettes
- All bruk av større søppelsekker (iSekk) SKAL først meldes til styret. Vi har utfordringer med at sekker «uten eier» blir stående i lengre tid på eiendommen.

***

Årsmelding for felleslokalet 2024

Felleslokalet er et populært tilbud. Tallene fra i fjor viser en betydelig økning i aktivitet og inntekter sammenlignet med året før. I 2024 var inntektene på 51 200 kr. Det var 74 overnattinger og 417,5 timer med arrangementer. Typen arrangementer folk har oppgitt inkluderer kor, sommerfest, bruktmarked, møter, bursdager, bryllup, halloweenfeiring, dåp, julebord, fellesmiddag og yoga. Den mest populære måneden var mai, med 34 arrangementer og overnattinger, og september fulgte etter med 27. Reservasjoner ble gjort av 52

unike personer. I 2023 var det til sammenligning 268 arrangementer, 70 overnattinger og 42 300 kr i inntekt. Dette viser at både aktiviteten og inntektene har økt betydelig i felleslokalet fra 2023 til 2024.

Musikkrommet ble pusset opp sommeren 2024 etter en vannskade i kjelleren, hvor rommet også ble ytterligere lyd- og akustikkdempet. I løpet av høsten 2024 har rommet vært brukt av 5 ulike beboere, og en av ungdommene i gården har begynt å øve med band to dager i uken. Verkstedet har vært brukt av flere beboere, og det har blitt gitt uttrykk for at rommet er til stor hjelp og nytte. Bryggerrommet har ikke vært i bruk i 2024 da det ble oppdaget fukt og muggproblemer, gulvet er renset ned til betong og det er beregnet at bryggeriet kommer i drift igjen høsten 2025. Ta kontakt med Bryggelauget hvis du har interesse for å brygge ditt eget øl.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L0LDB-SZTNA-2P3W7-3U6IO-P8GCJ-7VX0U

BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI
ORG.NR. 947 128 116, KUNDENR. 1450

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-473 089**	**1 803 065**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-401 480	-1 536 076
Tilbakeføring av avskrivning	15	10 124	10 125
Fradrag nytt inventar	15		-14 600
Tilbakeføring inventar	15	14 600	
Tillegg for nye langsiktige lån	18	2 000 000	244 358
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-725 626	-979 961
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**897 618**	**-2 276 154**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**424 529**	**-473 089**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	670 181	232 160
Kortsiktig gjeld	-245 652	-705 249
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**424 529**	**-473 089**

Transaksjon 09222115557543334625 Signert SW, ALK, RM, MM, CS

BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI
ORG.NR. 947 128 116, KUNDENR. 1450

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 753 290	6 207 901	6 722 000	6 722 000
Andre anlegg	10	76 450	31 075	30 000	30 000
Andre inntekter	3	84 442	60 515	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 914 182**	**6 299 491**	**6 802 000**	**6 802 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 855	-21 714	-22 000	-22 000
Styrehonorar	5	-155 000	-154 000	-154 000	-154 000
Avskrivninger	15	-10 124	-10 125	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 476	-16 519	-17 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-248 335	-236 165	-249 000	-261 000
Konsulenthonorar	7	-39 036	-23 970	-40 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-1 220 511	-2 443 235	-1 025 000	-1 609 000
Forsikringer		-796 298	-568 787	-626 000	-751 000
Festeavgift		-298 230	-298 230	-298 000	-298 000
Kommunale avgifter	9	-1 888 430	-1 685 572	-1 706 000	-1 693 000
Energi/fyring		-191 144	-251 929	-250 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-289 980	-299 452	-290 000	-302 000
Andre driftskostnader	11	-850 318	-782 479	-794 500	-605 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 023 737**	**-6 792 176**	**-5 471 500**	**-5 933 000**
DRIFTSRESULTAT		**890 445**	**-492 685**	**1 330 500**	**869 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 610	36 726	0	0
Finanskostnader	13	-1 297 535	-1 080 117	-1 205 000	-1 181 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 291 925**	**-1 043 391**	**-1 205 000**	**-1 181 000**
ÅRSRESULTAT		**-401 480**	**-1 536 076**	**125 500**	**-312 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-401 480	-1 536 076		

Transaksjon 09222115557543334625 Signert SW, ALK, RM, MM, CS

BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI
ORG.NR. 947 128 116, KUNDENR. 1450

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	5 452 017	5 452 017
Andre varige driftsmidler	15	1	24 725
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 452 018**	**5 476 742**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		39 936	22 502
Andre kortsiktige fordringer	16	735	0
Driftskonto OBOS-banken		629 489	178 938
Sparekonto OBOS-banken		20	30 720
SUM OMLØPSMIDLER		**670 180**	**232 160**
SUM EIENDELER		**6 122 199**	**5 708 902**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		38 400	38 400
Udekket tap	17	-16 885 298	-16 483 818
SUM EGENKAPITAL		**-16 846 898**	**-16 445 418**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	22 723 445	21 449 071
SUM LANGSIKTIG GJELD		**22 723 445**	**21 449 071**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		82 616	50 484
Leverandørgjeld		155 847	491 569
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 200 000)		0	0
Påløpte renter		7 189	107 446
Påløpte avdrag		0	55 750
SUM KORTSIKTIG GJELD		**245 652**	**705 249**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 122 199**	**5 708 902**
Pantstillelse		26 550 000	24 550 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2025
Styret i Borettslaget Torshov Kv XVI

Siri Wendelborg Rebekka Midgaard Anne L. Kumano-Ensby

Marit Moi Carl-Otto Samuelsen

Transaksjon 09222115557543334625 Signert SW, ALK, RM, MM, CS

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 994 260
TV/Internett	286 200
Eiendomsskatt	185 020
Forretningslokale	164 160
Leie	98 210
Frysebokser	25 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 753 290**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Forhåndsavklaring av forkjøpsretten	25 540
Nettinnbetalinger	53 052
Utleie	5 850
SUM ANDRE INNTEKTER	**84 442**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 855
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 855**

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.

Transaksjon 09222115557543334625 Signert SW, ALK, RM, MM, CS

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 155 000.
Dette inkluderer honorar for sangoppdrag til styremedlem på kr. 1 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 821, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 476.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-27 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 011
Mycoteam AS	-3 300
OBOS Prosjekt AS	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	**-39 036**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Rolf Holm AS	-131 717
Drogseth Bygg	-550 000
Refusjon husleie	-47 461
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-729 178**
Drift/vedlikehold bygninger	-167 145
Drift/vedlikehold VVS	-107 809
Drift/vedlikehold elektro	-17 224
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-66 571
Drift/vedlikehold brannsikring	-76 892
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-22 408
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-10 785
Reparasjon og vedlikehold annet	-2 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 220 511**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-185 245
Vann- og avløpsavgift	-1 121 434
Feieavgift	-31 280
Renovasjonsavgift	-550 470
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 888 430**

NOTE: 10
ANDRE ANLEGG

Forhåndsavklaring av forkjøpsretten	76 450
SUM ANDRE ANLEGG	**76 450**

Transaksjon 09222115557543334625 Signert SW, ALK, RM, MM, CS

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-30 990
Annet driftsmateriale	-59 587
Lyspærer og sikringer	-4 943
Vaktmestertjenester	-440 527
Renhold ved firmaer	-249 892
Andre fremmede tjenester	-30 199
Kontor- og datarekvisita	-520
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 821
Andre kontorkostnader	-4 082
Bank- og kortgebyr	-4 691
Velferdskostnader	-20 066
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-850 318**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 057
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 553
SUM FINANSINNTEKTER	**5 610**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-1 249 893
Renter på leverandørgjeld	-324
Andre rentekostnader	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-45 318
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 297 535**

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	5 452 017
SUM BYGNINGER	**5 452 017**

Gnr.224/bnr.8 M. flere

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.

Borettslaget eier en leilighet og et næringslokale som leies ut.

OVERSIKT OVER LEILIGHETSTYPER

29 stk. 1 - roms leiligheter med pålydende andel	**kr. 200,00**
106 stk. 2 - roms leiligheter med pålydende andel	**kr. 300,00**
2 stk. 3 - roms leiligheter med pålydende andel	**kr. 400,00**

Transaksjon 09222115557543334625 Signert SW, ALK, RM, MM, CS

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler		
Tilgang 2022	30 375	
Avskrevet tidligere	-20 250	
Avskrevet i år	-10 124	
		1
Innredning fra 1. etasje		
Tilgang 2023	14 600	
Tilbakeført i 2024	-14 600	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-10 124**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt purregebyr	735
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**735**

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2020	-24 527 347	
Nedbetalt tidligere	3 078 276	
Nedbetalt i år	712 088	
		-20 736 983
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2024	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	13 538	
		-1 986 462
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-22 723 445**

Transaksjon 09222115557543334625 Signert SW, ALK, RM, MM, CS

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 20.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.05.25
Selskapsnummer: 1450 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

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

Siri Wendelborg

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Morten Håvik og Line Janson 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 egenkapitalen.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Eric Iversen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Rebekka Midgaard
- [ ] Siri Wendelborg

Varamedlem (Fastmøtende) (kun 1 skal velges)

- [ ] Håvard Engen Hallan

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Berit Hedemann
- [ ] Kim Tallaråas
- [ ] Torkil Dyb Remøy

Medlem valgkomiteen (kun 3 skal velges)

- [ ] Bjørn O. Bjørnsen
- [ ] Kristin Green
- [ ] Marianne Nesheim

Sak 6 Bistå styret med enkle, konkrete oppgaver

Vi oppretter flere grupper på Vibbo for å gjøre slik koordinering lettere. Jeg blir med i en gruppe!

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til 180000 kr.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Opprette ny andel loft Lilleborggata 1

Borettslaget oppretter en ny andel på loftet i Lilleborggata 1.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Arbeid med fordelingsnøkkel - Finne korrekte størrelser på andelene

Jeg støtter arbeidet med å finne korrekte størrelser på andelene

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Vedtektsfeste utskifting av soilrør i egen andel

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

☐ For vedtektsfeste utskifting av soilrør i egen andel

☐ Mot vedtektsfeste utskifting av soilrør i egen andel

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

☐ Styret utarbeider nye vedtekter som pålegger andelseiere å ta hele kostnaden.

☐ Styret utarbeider nye vedtekter som pålegger borettslaget å ta hele eller deler av kostnaden.

Sak 11 Fjerne grønne tujaer ved inngang s partier

Tujaer fjernes og lavere busker kan plantes (med litt avstand til vegg?)

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Betaling fellesvaskeri

Styret finner en betalingsordning for bruk av fellesvaskeriene.

☐ For

☐ Mot

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

Organisasjonsnummer: 947128116
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mai kl. 12:00 til 23. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 91.

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:
Siri Wendelborg

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Morten Håvik og Line Janson er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
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: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
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 egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av tillitsvalgte

Fra valgkomiteen:
Valgkomiteen hadde store utfordringer med å fylle vervet som leder fra 2025, og måtte til slutt sende spørsmålet tilbake til styret for intern behandling.

Valgkomiteens innstilling til verv som leder og styremedlemmer ved årets valg bygger derved på resultatet av dette arbeidet, som vi støtter og verdsetter.

Vi tar utgangspunkt i at det ikke er regler som forhindrer at to medlemmer av styret det neste året vil være fra samme husstand, noe vi ikke har oversikt over. Mulig det i tilfelle kan telle positivt at de eier to (sammenslåtte) leiligheter, og slik sett hver sin andel.

Vi har i tillegg, på bakgrunn av siste års erfaringer, innstilt til sammen fire vararepresentanter, selv om årsmøtet for noen år tilbake vedtok å redusere antall vararepresentanter fra fem til tre.

Det gjøres også endringer i valgkomiteen.

Ny valgkomite vil bestå av :

Bjørn O. Bjørnsen, AG 22

Marianne Nesheim, LG 3

Kristin Green, ÅG 19B

Innstilling
Rekruttering til styrearbeid, spesifikt styrelederververvet, var i år svært vanskelig. Vi har også vurdert å sette ut dette vervet til en ekstern, men vi mener dette ikke er til det beste for laget. Å hyre inn en ekstern styreleder koster, samtidig som at en ekstern styreleder ikke vil utføre mange av de oppgavene som kommer, men kun delegere det videre til øvrige styremedlemmer.

Årsaken til at ingen ønsker styrelederververvet handler om arbeidsmengde og tilgjengelig tid til å utføre oppgavene. Økt styrehonorar og forslaget om flere grupper (Sak "Bistå styret med enkle, konkrete oppgaver") handler om nettopp dette.

Avtroppende styreleders bemerkning:

Nå utgjør styret i hovedsak beboere i AG16 og oppigården EN 12/14. Det kan være uheldig for perspektivene til andelseiere som bor midt i gården og som kjenner på utfordringer styret ikke selv ser.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Eric Iversen (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eric Iversen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Rebekka Midgaard (72 stemmer)
Siri Wendelborg (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rebekka Midgaard
Siri Wendelborg

Varamedlem (Fastmøtende) (1 år)

Følgende ble valgt:
Håvard Engen Hallan (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Håvard Engen Hallan

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Berit Hedemann (68 stemmer)
Torkil Dyb Remøy (69 stemmer)
Kim Tallarås (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Berit Hedemann
Torkil Dyb Remøy
Kim Tallarås

Medlem valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristin Green (69 stemmer)
Marianne Nesheim (66 stemmer)
Bjørn O. Bjørnsen (67 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristin Green
Marianne Nesheim
Bjørn O. Bjørnsen

6. Bistå styret med enkle, konkrete oppgaver

Styrearbeid i gården har vært svært arbeidsbelastende helt siden skaden i portalen oppsto. Først skadebegrensning og -reperasjon, så vedlikeholdsplan, nå finansieringsmodeller, snart takprosjekt og oppfølging av plan for soil- og vannrør. I tillegg til alt annet man ikke kan forutse, men må håndtere fortløpende.

Gitt at vi har noen store og krevende oppgaver og prosesser foran oss, er vi nødt til å fordele arbeidsmengden i gården bedre.

Vi har en egen driftsgruppe for felleslokalet. Vi har en egen hagegruppe. Nytt av året er at vi har en areal- og arkitektgruppe med fagkompetanse som hjelper styret. Vi har fått på plass en tak- og vedlikeholdsgruppe som hjelper til med HMS-tilsyn og som noterer stort og smått som skal fikses.

Vi ønsker oss flere arbeidsgrupper som hjelper til med konkrete oppgaver. Hver av disse kan være tilgjengelige grupper for alle. Felleslokalet kan benyttes gratis så lenge det er åpent for alle beboere.

Det vi trenger er:

- **Fest- og sosialkomite:** Sommerfest, julegrantenning, Halloween, 17.mai-feiring (?), filmkveld for små/store, høstmiddag og alt annet dere måtte ønske å sette i gang

- **Frivillighetsgruppe:** Flaggheising, innkjøp dugnad, vaske/male utemøbler, sette opp juletre, ta imot..., være protokollvitne mm Kort sagt: alt innen "Er det noen som har anledning til å...?"

- **Småprosjekter**: Ad-hoc prosjektledelse/-koordinering. Noen tenkte eksempler kan være markiseutskifting, utbedring lekeplassen

Styrets innstilling
Vi tenker det er lettere å få aktivisert flere dersom det er enkle, konkrete oppgaver folk kan hjelpe til med. Veldig mye av dette handler bare om koordinering, og styret sitter på godt utprøvde rutiner og oppskrifter på hvordan vi gjør ting. Mange av disse oppgavene er nettopp det som gjør gården vår til et av Torshovs mest populære borettslag! Kanskje noen slike grupper også kan involvere flere og bidra til å få opp rekrutteringen til styret?

> **Forslag til vedtak:**
> Vi oppretter flere grupper på Vibbo for å gjøre slik koordinering lettere. Jeg blir med i en gruppe!
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180000.

Styrets innstilling
I fjor ble ikke styrehonoraret justert, til tross for at styret har håndtert en rekke krevende saker som har krevd mye tid og innsats. Samtidig har pris- og lønnsstigningen gjort at godtgjørelsen for styrearbeidet reelt sett har blitt mindre verdt.

Det har vært svært utfordrende å få noen til å påta seg ansvaret som styreleder. Selv om styrearbeid er et tillitsverv der økonomi ikke bør være eneste motivasjon, er det ingen tvil om at styret – særlig styreleder – legger ned mange timers arbeid til en svært lav timelønn.

Vi foreslår at honoraret til styret, og spesielt til styreleder, økes. Bare lønnsveksten i perioden tilsier en justering på rundt 10%, og i tillegg kommer den økte arbeidsmengden.

Ved å øke det samlede styrehonoraret til 180000 kroner – som ifølge OBOS fortsatt ligger godt under gjennomsnittet for borettslag av vår størrelse – vil styret ha mulighet til å sette en godtgjørelse for styreleder som forhåpentligvis kan gjøre det mer attraktivt å påta seg vervet.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 180000 kr.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Opprette ny andel loft Lilleborggata 1

Loftet i Lilleborggata 1 er ikke er bygget ut. Andelseier i 3. etasje ønsker ikke å bygge ut selv, så styret mener det er hensiktsmessig at borettslaget oppretter en ny andel på dette loftet.

Styret har innhentet vurdering fra en megler som anslår at borettslaget kan tjene 4,5-5 millioner minus kostnader til arkitekt for å tegne denne andelen og innhente nødvendige tillatelser. Kjøper vil være ansvarlig for selve gjennomføringen i henhold til våre planer.

Den nye andelen vil omfattes av forkjøpsretten for nåværende andelseiere.

Styrets innstilling
Borettslaget tjener mer på å selge loftet med nødvendige tillatelser på plass, enn å kun selge det som råloft. I tillegg innebærer det at vi kan tegne opp den løsningen som vi mener er best for laget og for berørte naboer i Lilleborggata 1. Dette forslaget innebærer at vi først må påta oss utgifter med arkitekt i forkant.

Forslag til vedtak:
Borettslaget oppretter en ny andel på loftet i Lilleborggata 1.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Arbeid med fordelingsnøkkel - Finne korrekte størrelser på andelene

I arbeidet med fordelingsnøkkelen har vi avdekket at datagrunnlaget vårt er for dårlig. Det er tidvis store forskjeller i tallene andelseiere selv rapporterer på størrelsene, tallene Skatteetaten opererer med og tallene styret sitter med. Her er tallene til styret de vi antar er minst korrekte.

En årsak til dårlig datagrunnlag er at når borettslaget har solgt ut kjeller- og loftareal, så har det ikke vært et autoritativt sted å innrapportere denne dataen. På et eller annet tidspunkt har størrelser blitt hentet ut av eiendomsregisteret, men så har denne oversikten senere har blitt loggført i regneark. Merk: Avvikene reflekteres ikke nødvendigvis i husleier.

En annen årsak til avvik er at standarden for oppmåling ble endret i 2024. Noen opererer med tall de fikk oppgitt for mange tiår siden, mens andre har andeler som er solgt i senere tid.

Selvrapporteringen fra andelseiere tilsier 10200 kvm totalt boareal. Skatteetaten opererer med tallene 9825 kvm. Tallene i styrets oversikt er 9152 kvm.

Styrets innstilling

Vi bør nullstille alle størrelser etter ny standard for oppmåling. Uten et godt datagrunnlag å basere oss på, vil det være vanskelig å komme videre i arbeidet med fordelingsnøkkel eller fremtidig fordeling av fellesgjeld når takprosjektet starter i 2028.

Vi har en del andeler som er solgt de siste 1-2 årene. Disse er målt opp etter ny standard. Styret mener det er hensiktsmessig at siste oppmålte tall benyttes på andeler over/under de som er målt opp etter 01.01.2024 som vi vet er identiske. Der det er tvilstilfeller, må andelene måles opp på nytt.

Forslag til vedtak:
Jeg støtter arbeidet med å finne korrekte størrelser på andelene

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Vedtektsfeste utskifting av soilrør i egen andel

Borettslaget trenger en langtidsplan for hva vi skal gjøre med soil- og vannrør i gården. Alternativene våre er:

0-alternativet:
Fortsette som før og ta stilling til det senere når det blir mer akutt. De fleste vannlekkasjer på soilrør de siste årene har ofte vært forårsaket av dårlig håndverk fra 70- og 80-tallet. Ansvaret for å utbedre slike skader tilfaller andelseiere som overtar en andel. Styret har i tillegg hypotesen at kombinasjonen malt soilrør + senere innkassing av soil = rustet rør.

1 - Full oppgradering alle bad, toalettrom og utskifting av soil på kjøkken:
Vi gjør det som et stort, samlet prosjekt. Vi har totalt 154 bad og 86 toalettrom i gården. I tillegg er det en god del andeler som har kjøkkenet på egen soil. Disse har vi enda ikke full oversikt over. Fordelen med dette alternativet er at vi får nullstilt alle fellesinstallasjoner når det gjelder vann og avløp og kan tilrettelegge for rør-i-rør. Dersom vi estimerer at dette vil koste 350.000 per bad og 50.000 per toalettrom, vil dette alternativet koste 58,2 millioner kroner. Kjøkken med egen soil kommer i tillegg.

2 - Strømpeføring av alle soilrør
Vi gjør det som et stort, samlet prosjekt. Dette alternativet koster ca 70.000 per bad/toalett med egen soil. Fordelen med dette alternativet er at det det vil forlenge forventet levetid på soilrørene våre med +/- 50 år. Dette alternativet har et estimat på ca 17 millioner kroner.

3 - Gradvis utskifting av soil
Vi vedtektsfester at alle skal skifte egen del av soil når de oppgraderer eget bad/toalettrom/kjøkken. Fordelen med dette alternativet er at utskifting av egen del er delvis etablert praksis allerede i dag. Ved å få det vedtektsfestet blir det heretter obligatorisk. Ulempen er at dette vil kreve koordinering og strengere krav om rapportering til styret.

Plan for vannrør

Når det gjelder alternativ 2 og 3 så kan vi i begge disse tilfellene også vedtektsfeste at andelseiere skal tilrettelegge for at ny infrastruktur for vannrør vil komme inn via trapperom. Dette er en løsning som blir stadig vanligere å se på f.eks Grunerløkka, og styret har fått kvalitetssjekket forslaget med Multiconsult.

De aller fleste andelene har bad og/eller toalettrom som ligger i umiddelbar nærhet til trapperommet. Dersom alle er kjent med at nye vannrør vil bli etablert i trapperommet, kan vi også vedtektsfeste at alle må ta hensyn til dette når de oppgraderer bad/toalettrom/kjøkken.

Styrets innstilling
Gitt at vi allerede har vedtatt et takprosjekt i 2028, er Alternativ 1 (full oppgradering) et svært kostbart alternativ som vil ha stor betydning for fremtidige husleier. Alternativ 2 (strømpeføring) er mindre kostbart, og er uansett et alternativ vi kan benytte oss av ved akutte tilfeller dersom et eller flere soilrør går i stykker. Alternativ 0 utsetter problemstillingen til senere.

Ved Alternativ 3 vil vi måtte vedtektsfeste regler for kostnadsfordelingen. En del andeler har også separate soilrør på kjøkken, mens andre har koblet avløp på kjøkken til soil på toalettrom. Enn så lenge er vi ikke kjent med utfordringer med soil på kjøkken.

Hvis andelseiere mener at alternativene 0, 1 eller 2 er det vi skal se nærmere på, stemmer dere MOT forslaget. Hvis dere mener at vi skal gå for alternativ 3, stemmer dere FOR. Dernest stemmer dere for hvilken retning vi skal utarbeide nye vedtekter. Selve vedtektsendringen vil vi måtte stemme for senere. Her etterspør vi veivalg.

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

Antall stemmer for saken: **52**
Antall stemmer mot saken: **23**
Antall blanke stemmer: **16**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret utarbeider nye vedtekter som pålegger andelseiere å ta hele kostnaden.
✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styret utarbeider nye vedtekter som pålegger borettslaget å ta hele eller deler av kostnaden.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **18**
Antall stemmer for vedtak 2: **51**
Antall blanke stemmer: **16**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Fjerne grønne tujaer ved inngang s partier

Fremmet av: Marianne Nesheim

Dessverre har tujaer (grønne vekster) vokst litt ute av kontroll. De bør fjernes for å hindre dyre fuktskader på fasader eller reir- bygging for fugler (forstyrrende for naboer). Noen vinduer/ markiser er delvis i konflikt.

Styrets innstilling
For noen år tilbake fjernet vi en stor tuja mellom Åsengata 17 b og 21 b nettopp fordi den påførte stor skade på muren bak. Styret er engstelig for at dette også kan være tilfelle for flere av de større vekstene som vokser

tett på bygningsmassen vår. I 2023-24 hyret vi inn et firma til å utbedre denne + flere mindre skader på fasade. Dette beløp seg til 380.000.

Styret anerkjenner at det er fint med eviggrønne vekster, men støtter forslaget om å fjerne disse og heller få plantet ut noe med større avstand til bygningen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tujaer fjernes og lavere busker kan plantes (med litt avstand til vegg?)
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Betaling fellesvaskeri

Fremmet av: Jorun Merete Andersen

I forbindelse med gårdens økonomiske utfordringer, dyr strøm/dyrtid vil jeg foreslå betalingsordning i fellesvaskeriene. En ordning hvor den som vasker/tørker bidrar til å dekke utgiftene knyttet til dette. Jeg tenker det vil være en mer rettferdig ordning, enn dagens, hvor dette dekkes gjennom fellesutgiftene og pålegges alle beboere, uavhenging av hvor mye man bruker fellesvaskeri. Nå som booking skal gjøres gjennom Vibbo, finnes kanskje en betalingsordning gjennom dette systemet?

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

Styret har diskutert dette og tenker at 10 kr/timen er et fornuftig utgangspunkt. Styret vet at dette beløpet ikke dekker de reelle kostnadene for å drifte fellesvaskeriene, men fordi datagrunnlaget vårt er så dårlig, er det en start.

Den bookingen vi har på Vibbo er gratis, men den er ikke mulig å stille inn på halvtimer. I praksis betyr dette at når beboere skal booke fellesvaskeri og trenger 1,5 time, så må dere booke to timer = 20 kr. Når dere booker 3 timer = 30 kr.

Samtidig ønsker styret å gjøre alle beboere oppmerksomme på at det er fire beboere som ukentlig rydder i fellesvaskeriene og tømmer lofiltrene. Dette er andelseieres eget ansvar, men fordi mange glemmer å rydde etter seg, mener styret at disse fire skal få lov til å benytte seg av fellesvaskeriene uten å betale.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret finner en betalingsordning for bruk av fellesvaskeriene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Møteleder: Siri Wendelborg /S/
Protokollvitne: Morten Håvik /S/
Protokollvitne: Line Janson /S/

VEDTEKTER

for

Borettslaget Torshov kvartal XVI

(vedtatt på generalforsamling den 19.06.07) Revidert generalforsamling 10. mai 2012., generalforsamling 24.april 2013. Revidert generalforsamling 3. mai 2018. Revidert generalforsamling 30.04.2021, revidert generalforsamling 12.05.2022. Revidert generalforsamling 31.05.2024.

1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

1-1 Formål

(1) Borettslaget Torshov Kvartal 16 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig på lagets eiendom (borett).

(2) Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser så som kabel-tv, telefoni og bredbåndstjenester.

(3) Videre har laget til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne eller når utleie av slike lokaler i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

1-2 Forretningsfører, forretningsførsel og tilknytnings forhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo Kommune

(2) Styret bestemmer hvem som skal være forretningsfører.

1-3 Elektronisk kommunikasjon

(1) Alle henvendelser til borettslaget skal skje skriftlig i meldingstjenesten Vibbo. Andelseierne aksepterer at svar på henvendelsen også gis i samme kanal.

(2) Informasjon til andelseierne publiseres på Vibbo som er den nåværende foretrukne digitale kanalen til styret.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av

andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat,

fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert ett eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) Fysiske personer kan kun erverve andel i borettslaget for det formål å skaffe seg eller sin husstand bruksrett til bolig på borettslagets eiendom.

(2) Den som har ervervet en andel må godkjennes av borettslagets styre eller den styret bemyndiger for at ervervet skal bli gyldig ovenfor laget.

(3) Borettslaget skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med punkt 2 i disse vedtekter.

(4) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledningen til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøres retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(4) Forkjøpsrett kan gjøres gjeldende for andelseiere som ønsker å slå sammen to andeler for å oppnå større leilighet. Det er ikke adgang til å slå sammen mer enn to andeler.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

(1) Når andelseier(e) skal selge en andel, må vedkommende avklare forkjøpsretten i forkant av salget (forhåndsavklaring). Melding om forhåndsavklaring må være oversendt styret via

forretningsfører minimum 15 dager før antatt salgsdato. Styret forplikter å videreformidle meldinger om forhåndsavklaring minimum 10 dager før antatt salgsdato dersom 15-dagers fristen ble overholdt. Ved salg har andelseiere som forhåndsmeldte sin interesse 3 virkedager på å beslutte om forkjøpsrett skal benyttes. En melding om forhåndsavklaring er gyldig i tre måneder. Glemmer selger å forhåndsavklare forkjøpsretten, benyttes ordinær forkjøpsrett med 10 dagers frist.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av første andel i borettslaget, gitt at eierforhold har vært uavbrutt. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres forkjøpsretten ved loddtrekning.

(2) Forkjøpsrett kan først meldes etter 12 mnd botid. Ved bruk av forkjøpsrett, vil ansiennitet ikke kunne benyttes ytterligere for en periode på 12 mnd fra dato hvor forkjøpsrett ble gjort gjeldende.

3-4 Sammenslåing av andeler

1) Ingen andelseier kan eie mer enn en andel i borettslaget, jfr borettslagsloven §4-1. Ved kjøp av leilighet(er) for sammenslåing, skal søknad om sammenslåing sendes Kartverket innen 3 måneder etter kjøpet. Sammenslåing må være gjennomført innen 6 måneder etter innvilget søknad. Etter sammenslåing skal de to tidligere andelene betraktes som en andel.

2) Ved bruk av forkjøpsrett for å oppnå sammenslåing, kan ansiennitetsprinsippet fravikes. Borettslaget kan sette spesielle vilkår ved bruk av forkjøpsrett for å oppnå sammenslåing av leiligheter.

3) Det tillates ikke salg av en leilighet som er ervervet med tanke på sammenslåing etter forrige paragraf.

4) Dersom sammenslåing ikke er foretatt innen tidsfristen, kan styret kreve salg av en av andelene.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesareal skal brukes.

(2) Andelseier skal behandle boligen med tilhørende areal og fellesareal med tilbørlig aktsomhet. Boligen og fellesareal må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke disse. Alle installasjoner på fellesareal, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av en andelseiere eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av borettslaget.

(3) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet formål enn som bolig. Boligen må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme så som ved omsetning, oppbevaring eller bruk av narkotiske stoffer eller til bruk for gjennomføring av andre ulovlige handlinger eller som forringer eiendommens utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre beboere eller naboer.

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Andelseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som mislighold av andelseiernes forpliktelser ovenfor borettslaget.

4-2 Dyrehold

(1) Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt i borettslagets ordensregler. Samtykke til dyrehold omfatter kun rett til å holde ett dyr.

4-3 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten skriftlig samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Styret kan bare nekte en andelseier som har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene å overlate bruken av boligen til andre, for en periode på inntil tre år, dersom forhold ved brukeren gir saklig grunnlag for nektelsen, jf lov om borettslag § 5-5.

(3) Styret kan bare nekte en andelseier som har et særlig behov for å overlate bruken av boligen til andre for en vis tid, jf lov om borettslag § 5-6 (1) punkt 1 til 4, slik overlatelse av bruk, dersom forhold ved brukeren gir saklig grunnlag for nektelsen.

(4) Overlater en andelseier bruken av boligen til en annen ved utleie, utlån eller på annet vis begrenser dette ikke andelseierens forpliktelser ovenfor borettslag, jf lov om borettslag § 5-8 (1).

4-4 Digital kommunikasjon

(1) Kommunikasjon fra borettslaget skal som hovedregel skje digitalt. Alle andelseiere plikter å oppdatere sin kontaktinformasjon med epost og/eller mobilnummer og å akseptere at borettslaget og forretningsfører kan kommunisere digitalt, etter gjeldende regler.

5. Vedlikehold og forandring av bolig

5-1 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Er ikke annet avtalt, plikter borettslaget å holde eiendommen, dens bygninger med felles ledninger og anlegg ordentlig stand.

(2) Andelseieren plikter selv å bekoste skifte og reparasjon av vinduer

5-2 Adgang til bolig, installasjoner

(1) Andelseieren skal gi borettslaget eller den som borettslaget bemyndiger adgang til boligen i den utstrekning dette trengs for å gjennomføre vedlikehold, utskiftning eller modernisering, reparasjoner for å hindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig, bekjempelse av skadedyr eller for nødvendig ettersyn.

(2) Ledninger, rør og lignende installasjoner kan føres gjennom boligene hvis det er nødvendig for annen andelseier, og ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

5-3 Forandring av bolig

(1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen

dersom (på vilkår av at) slike arbeider

a. ikke svekket den bygningsmessige konstruksjon og/eller
b. ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig fremføring av eller utskiftning av slike, jf punkt 5-2.

Dersom andelseier ønsker å gjennomføre arbeider som også kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor må borettslagets skriftlige samtykke foreligge før slike arbeider igangsettes. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke i noen tilfeller rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, så som blokkens ytterdør, og lignende, jf punkt 5-1 og 5-4.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer er gitt på følgende vilkår:

a. Alt slikt arbeid som en andelseier utfører eller lar utføre i boligen skjer på dennes ansvar og risiko.
b. Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte. I tillegg til disse vedtekter finnes det også retningslinjer for utbygging og endringer som forutsettes lest og fulgt.
c. VVS og elektriske arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.
d. Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til urimelige eller unødig ulempe for lagets øvrige beboere.
e. Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leier, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

f. For arbeider som foretas i/på våtrom gjelder i tillegg følgende:
   i. Alle arbeider må utføres i overensstemmelse med våtromsnormen
   ii. Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk
   iii. Skriftlig melding skal sendes borettslaget før arbeidene igangsettes.
g. Nyinstallasjon av ildsted skal utføres av autoriserte fagfolk og ildstedet skal være rentbrennende. For nyetablering av ildsted gjelder i tillegg følgende:
   i. Nytt ildsted må tilkobles fungerende pipeløp.
   ii. Andelseier har ansvaret for å kontakte styret, i forkant av nyetablering av ildsted, for å sikre seg om at ildstedet tilkobles fungerende pipeløp.
   iii. Andelseier skal, etter utført nyetablering av ildsted, oversende styret attest fra utførende håndverker, som dokumenterer fagmessig installasjon av ildsted."

(3) Dersom andelseier gjennomfører slike arbeider, overtar denne det fulle ansvar for fremtidige vedlikehold, utskiftning og modernisering, se punkt 5-5 nedenfor.

5-4 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v.

(1) Andels eieren skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som hører boligen til, sørge for forsvarlig vedlikehold når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller ved felles ledninger og anlegg.

Vedlikeholdet omfatter blant annet vedlikehold av dører i leiligheten, dørlåser, nøkler, vinduer, ruter, servanter, klosettsete med lokk, badekar, dusjopplegg, lampekupler, samt inventar og utstyr som ikke er en del av den faste eiendommen. Likeså påligger det leieren å foreta oppstaking av avløpsrør til egen vannlås og videre rense sluk på veranda/balkong.

(2) Andelseiers ansvar for vedlikehold omfatter all istandsettelse og oppussing; utskiftning av

boligen med alle innvendige flater, herunder all fornying av tapet, maling og golvbelegg. Likeså har andels eier ansvaret for vedlikehold og nødvendig utskiftning av elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, sikringer og sikringselementer samt elektriske kontakter og brytere.

(3) Når en bygningsdel eller når boligens utstyr er så utslitt at det ikke lenger er regningssvarende å reparere denne vil ansvaret for å skifte ut tilligge andels eier. Dog tilligger ansvaret for å skifte ut blokkens inngangsdører og fellesdører samt vinduer når dette gjøres i sin helhet i borettslaget.

Denne fordeling av ansvaret ved utskiftning gjelder også for de tilfeller hvor det heller ikke lenger er mulig eller regningssvarende å foreta en utskiftning til opprinnelig standard således at det er nødvendig å gjennomføre et moderniseringstiltak.

(4) Alt arbeid andelseieren plikter å utføre skal utføres uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig slik at det ikke oppstår skade på boligen, andre boliger eller fellesareal, eller ulemper for andre andelseiere og beboere.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke

(5) oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-5 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v. etter gjennomførte forandringer i boligen

(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

Ansvaret omfatter også ledninger, rør og innretninger som andels eier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

(2) Gjennomfører en andels eier forandringer i boligen, jf punkt 5-2 overtar andelseier det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

Likeså har andelseier ansvaret for ledninger og innretninger som andelseier selv har satt opp eller også foretatt endringer av i tilknytning til gjennomføringen av slike forandringer.

(3) Ved begrunnet mistanke om at det er utført forandringer på borettslagets fellesinstallasjoner eller bygningsdeler som er i strid med vedtektene, kan styret kreve at arbeidene inspiseres av fagpersoner, og ved påviste ulovlige eller uforsvarlige endringer at disse rettes for andelseiers regning.

5-6 Særlig ansvar for å holde deler av fellesareal (oppgang) i ordentlig stand

(1) Hver enkelte andelseier har ansvaret for å vaske av sin etasjes repos, samt trapp en etasje ned, jf. Borettslagets gårds- og husordensregler.

Ansvaret omfatter videre å rydde og for øvrig å holde andre deler av fellesareal, spesifisert i ordensreglene og tilliggende uteareal utenfor oppgang i alminnelig velstelt og vedlikeholdt stand. Dette vedlikeholdet skal utføres til de tider som fremkommer av borettslagets ordensregler.

5-7 Paraboler/antenner, lysskjerming mv.

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innrettinger på bygning eller eiendommen for øvrig, så som paraboler eller andre antenner, leskjermer m.v.

Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jf punkt 8-3 (2) med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag med unntak av nødvendig tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jf borettslagsloven § 5-11.

5-8 Bruk av balkong

(1) Andelseierne kan ikke benytte balkongene til annet enn det den er beregnet eller vanlig brukt til.

(2) Det er ikke tillatt å benytte balkongen for plassering av "inne-møbler", hvitevarer eller lignende så som skap, kommoder, reoler, kjøleskap m.v.

5-9 Tilfeldig skade, skadedyr

(1) Andelseier bærer selv risikoen for og må tegne forsikring som blant annet dekker bygningsmessige skader ved innbrudd. Andelseier bærer på samme måte risikoen for innbruddsforsøk og annet hærverk på leilighetens ytterdør og har selv ansvaret for å utbedre slike skader.

(2) Kommer det skadedyr, veggdyr eller annet utøy i boligen må andelseier straks gi melding til borettslaget ved styret.
Er en andelseier, dennes husstand, leier eller andre andelseier har gitt adgang til eiendommen skyld i at skadedyr m.v. føres inn på eiendommen eller at disse øker i utbredelse/antall må andelseier erstatte all skade og alle kostnader borettslaget måtte bli påført som følge av dette.

5-10 Melding om skade

(1) Oppdager andelseieren en skade i boligen eller på eiendommen for øvrig, plikter andelseier straks å sende melding til borettslaget ved styret.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

(1) Andelseieres 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.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

(1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukeren oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene fordeles etter den fastsatte fordelingsnøkkelen. Kollektiv avtale for internett fordeles pr. enhet.

(2) Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte andelseier skal betale forskuddsvis pr. måned.
Styret kan endre akontobeløpets størrelse med en måneds skiftlig varsel.

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

7-2 Lovbestemt og vedtektsbestemt pant

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser.

(2) Den enkelte andels eier må i tillegg gi panterett i andelen for sine økonomiske forpliktelser ovenfor borettslaget.

(3) Panteretten utgjør:
Kr 50.000,- for 2 roms leiligheter og
Kr 100.000,- for 3 roms eller større leiligheter

(4) Panteretten er tinglyst som heftelse på hver enkelte andel i burettsregisteret.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og øvrige styremedlemmer skal være to år dog slik at et flertall av styrets medlemmer er på valg hvert år.

(3) Varamedlemmer velges for ett år.

(4) Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(2) Styret fastsetter borettslagets Gårds- og husordensregler.

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

(4) Styret skal føre protokoll over styresakende. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når minst halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

(2) Vedtak kan treffes når minst tre stemmer for forslaget. Står stemmene likt, gjør styreleders stemme utslaget.

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

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

8-4 Firmategning

(3) To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets firma.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

(3) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamling

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret filmer det nødvendig, eller når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne 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 boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Styrets innstilling med forslag til vedtak i alle saker skal følge vedlagt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i selve innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3 (1).

9-4 Saker som *skal* behandles på ordinær generalforsamling

(1) Konstituering

(2) Godkjenning av årsberetning fra styret

(3) Godkjenning av årsregnskap

(4) Andre saker som er nevnt i innkalling

(5) Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og øvrige verv

(6) Valg av revisor

(7) Fastsetting av godtgjørelser

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 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.

(3) Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(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 laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens § 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvem

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

11. Sammenslåing, loft- og kjellerutbygging i borettslaget

11-1 Generelt

(1) Ved sammenslåing av leiligheter og ved utbygging til kjeller/loft skal inntektsgrunnlaget for borettslaget ikke svekkes. Der borettslaget har eksisterende avtaler med bindingstid, vil kostnadene måtte dekkes av andelseier av sammenslåtte leiligheter frem til avtalen utløper.

11-2 Sammenslåing av leiligheter

(1) Styret skal påse at nødvendig myndighetsgodkjenning innhentes

(2) Ved bruk av forkjøpsrett for å oppnå sammenslåing kan ansiennitetsprinsippet fravikes dersom flere andelseiere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten

(3) Fremleie tillates ikke av andeler som forutsettes slått sammen til en leilighet

(4) Bygningsmessige endringer som er nødvendig for å slå sammen leiligheter skal være gjennomført innen 6 måneder etter myndighetsgodkjenning

(5) Styret godkjenner etter søknad om sammenslåing kan skje

(6) To leiligheter som er slått sammen utgjør etter sammenslåing en andel

(7) Styret utarbeider nærmere retningslinjer for sammenslåing av leiligheter

11-3 Utbygging av kjeller og loft

(1) Styret skal påse at nødvendig myndighetsgodkjenning innhentes

(2) Kjøpekontrakt for nødvendig areal skal inngås med styret før byggearbeider igangsettes

(3) Det skal som hovedregel bare tillates en utbygging til loft/kjeller i hver oppgang, slik at arealet sikres for boder og tørkeplasser. Hver andel har rett til 5 kvm kjellerbod og 4 kvm loftsbod. Imidlertid forutsettes det at utbygging til kjeller/loft skal sikre andelseierne nødvendig bod areal og tørkemuligheter. Kun opprinnelige 2-roms leiligheter eller større kan søke om utbygging til kjeller/loft.

(4) Den som ønsker å bygge ut til loft/kjeller må søke om tillatelse til styret.

(5) Dersom to andelseiere ønsker å bygge ut til kjeller eller loft i en oppgang, skal ansiennitetsprinsippet normalt legges til grunn.

(6) Den andelseier som ønsker å bygge ut kjeller- eller loftsareal skal forelegge planene for samtlige beboere i oppgangen før styret kan behandle søknaden. Samtlige av oppgangens andelshavere skal ha hatt anledning til å uttale seg.

(7) Styret fastsetter husleie og pris på tilleggsarealet i kjeller og på loft.

(8) Styret skal utarbeide nærmere retningslinjer for utbygging mot loft/kjeller

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

(1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.

13. Ikrafttredelse

13-1 Tidspunkt for ikrafttredelse

(1) Disse vedtekter trer i kraft fra 03.05.2018.

ORDENSREGLER

FOR

BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

FORMÅL

Ordensreglene har til hensikt å skap gode forhold innen borettslaget og å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

Andelseierne må vise gjendisig hensynsfullhet i alle forhold for å bidra til god orden og godt sosial miljø i borettslaget.

2.

STØY

Det skal som hovedregel være ro i borettslaget etter kl. 22.00. Støyende aktiviteter som boring, banking 1.1ign. må ikke foregå etter denne tid. Radio, TV, musikkanlegg og instrumenter må dempes og brukes hensynsfullt, spesielt etter kl. 22.00.

Musikk- og sangundervisning må ikke finne sted uten spesiell tillatelse fra styret.

Lek må ikke foregå *i* trappeoppganger, kjeller eller på loft.

3.

HUSDYRHOLD

Styret kan gi tillatelse til husdyrhold (hund/katt). Melding sendes styret før anskaffelse. Nye andelseiere gir melding om husdyrhold ved innflytting.

Lufting av husdyr på borettslagets område er ikke tillatt. Hund må holdes i bånd.

4.

BRUK AV VASKERI

Vaskeriene må bare brukes på de tider styret til enhver tid bestemmer.

5.

BRUK AV TØRKEBÅSER OG TØRKELOFT

Tørking av tøy må bare foregå i tørkebåser og på tørkeloft.

Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager.

Risting, lufting og banking av tepper o.lign. skal bare foregå i tørkebåsene når dette kan skje uten at det kommer i konflikt med tøytørking.

Tøy som henges til tørk på loft må vris godt opp.

6.

R E N H O L D

Trappeoppgangene rengjøres minst en gang i uken.

Andelseiere som foretar reparasjoner, ombygging e.lign. som fører til at trappeoppgangen blir ekstra skitten, må foreta nødvendig rengjøring så raskt som mulig. Om nødvendig må hele trappeoppgangen rengjøres.

7.

O R D E N

Sportsutstyr, møbler og andre gjenstander, ved, materialer o.lign. må ikke lagres på fellesareal, på loft, kjeller, i trappeoppgang eller fellesrom uten spesiell tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle.

Barnevogner kan bare settes i trappeoppgangen når dette ikke sjenerer andre beboere, hindrer adgang til kjeller el.lign.

Lufting av leilighet må ikke foregå mot trappeoppgang.

Andelseierne må sørge for tilstrekkelig utlufting av kjellerboder og kjellerganger i sommerhalvåret. I vinterhalvåret må kjellervinduer være lukket. Andelseiere som forårsaker frostskader på grunn av åpne vinduer eller dører kan bli stilt til ansvar for skadene.

Ved eller materialer som kan være befengt med vegglyr, råte, sopp el.lign. må ikke lagres i kjeller eller på loft.

8.

G Å R D S R O M M E T

Alt avfall må legges i søppelkassene og lokket legges på. Søppel må ikke plasseres utenfor kassene. Andelseierne har selv ansvaret for bortkjøring av større gjenstander, bygningsavfall

Skilter, flaggstenger, blomsterkasser, fuglebrett o.lign må ikke settes opp uten styrets samtykke.

Det er ikke tillatt å parkere biler på borettslagets område. Motorsykler må bare settes på anviste steder i gårdsrommet.

Vask, reparasjon og hjulskift på motorkjøretøyer må ikke foretas på gårdsplassen.

Bare nødvendig kjøring må foretas på borettslagets område og må foregå med stor forsiktighet og i gangfart.

9.

G R Ø N T A N L E G G E T

Andelseierne har felles ansvar for at gressplener og beplantning som tilhører borettslaget blir holdt i orden og behandlet skånsomt.

Klatring i trærne er ikke tillatt. Det må brukes stige, stenger el.lign_ ved høsting av frukt.

10.

MELDINGER TIL STYRET

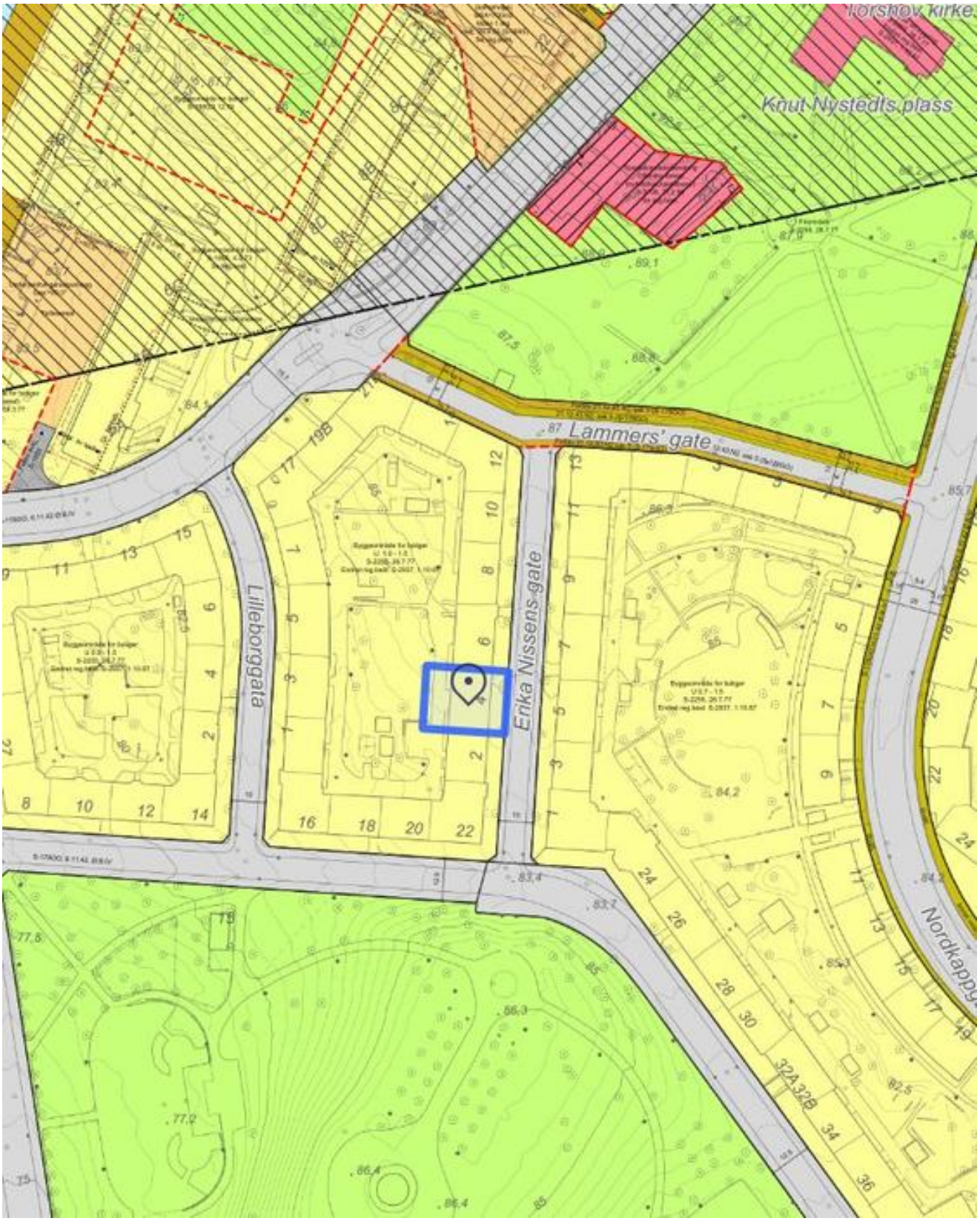
Alle henvendelser til styret må skje skriftlig og legges i postkassen utenfor styrerommet i Lilleborggaten 5.

Overtredelser av ordensreglene kan meldes til styret på samme måte.

Gjentatte brudd på ordensreglene kan føre til oppsigelse av leiekontrakten.

Ordensreglene gjelder både for andelseiere, deres familie, besøkende og eventuelt fremleietakere_

Ordensreglene ble vedtatt på årsmøtet 1. juni 1994.


Knut Nystedts plass
Lammers' gate
Lilleborggata
Erika Nissens gate
Nordkapp

Ag. Grnadahlsgt 16.

Ø nr. 17303 /1954
avskrift 23/9-54

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Gnr. 224 Bnr. 8

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Torshov kv. XVI,

~~en del av~~ eiendommene Ag. Grøndahlsgt. 16,16b,18,20 og 22, Lilleborggt. 1,3,5 og 7, Erika Nissensgate 2,4,6,8,10,12 og 14, Asengt. 17,19b og 21b.

Denne har fått

og er 9.608.6 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 70 år og regnes fra 1/11.1951. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 2.883,- beregnet etter 3% pst. av grunnprisen kr. 10,- pr. m² ~~tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse~~

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5 og 1/11 og første gang 1/5.1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allèbeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

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

Særbestemmelser:

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

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

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

Oslo, den 4. september 1954

Som fester:
Boliglaget
Torshov kv. XVI

Asbj. Svendsen Walther A. Johannessen

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

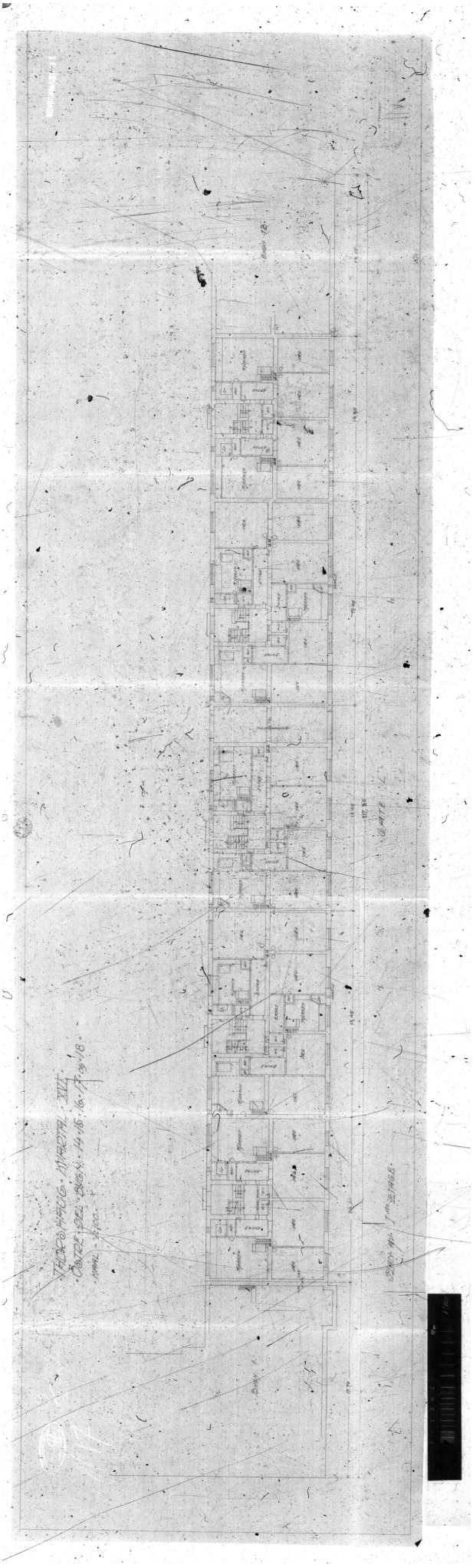
Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet med inntil 1-ettsårs forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 2.612.400,- og kr. 1.192.500,- begge til Den Norske Creditbank.

Vedr. f. attest av 16/6-54 vedr. Boliglaget Torshov kv. XVI reg. 13/8-54. Styret er: Asbjørn Svendsen form. Walther Arnulf Johannessen nestf. Leis Eskildsen Hoberg, blant Bjerkesmoen kasserer Liam Varannen: Trygve Holen, Georg Kolbrekke, Thomas Alfred Hoffmann, Paul Kr. Gunstrom og Ole Johs. Wisenberg. Funnet lignes at styre-medlemmene i fellesskap.

Oslo, den 4. sept. 1954.
Boligrådmannen.

Johansen & Nielsen, Oslo



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Berntsen Byggconsult
Osloveien 321
1539 MOSS

Dato: 12.12.2019

Deres ref.:	Vår ref.: 201700444-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Jetmir Sabani	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ERIKA NISSENS GATE 4	Eiendom:	224/130/0/0
Tiltakshaver:	Even Suseg	Adresse:	Thurmanns gate 14 C, 0461 OSLO
Søker:	Berntsen Byggconsult	Adresse:	Osloveien 321, 1539 MOSS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Erika Nissens gate 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 11.12.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Even Suseg, Thurmanns gate 14 C, 0461 OSLO, evensus@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FIRESAFE TECH AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Dato: 18.12.2018

Deres ref.: Marius Pedersen | Vår ref.: 201717494-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ERIKA NISSENS GATE 2 MED FLERE	Eiendom:	224/128/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI	Adresse:	Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	FIRESAFE TECH AS	Adresse:	Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Erika Nissens gate 2 Med Flere

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 17.12.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.12.2018 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO

Anmeldelse N D 558/1921
6 tegninger

561/1921

Expeditions-Dokument I.

angaaende Vaaningshus myst nos. 2, 4, 6, 8, 10 Dikte Nissens gt.

paa Matr.-No. Thorshaug XVII ~~udgaaende bygning 14-15-16-17-18~~

Indleveret 5te august 1921 Attesteret Nr. 6-8 7/6-1927
" 2-4 25/6-1927
" 10 3/7-1927

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

Kristiania den 6/8 21.

J. Pettersen

558/1921

OPMÅLINGSVESENET 1106/1921

Naboforholdet fr. gate L er angivet med blaat paa situationsplanen efter opmaaling 1:35. v fra kartet med Løddengaden vedrører ikke 83.2 lit ret til fra vestre naboskjel paa citat 86.6. Gatebredde 10 m. og 5 m. byggelinje paa begge sider.

Kristiania 12 Aug. 21

Thomas Tolk

558/21

Overmaales Maria. mindbedshaven. til 13/8 21.

16/8 21.

J. Pettersen

558/21

2

Jnr. 242/21.

Samtlige w.c.-rum maa gis vanditette gulve tilstrekkelig lys og effektiv ventilation, direkte til pipe. Kjøkkenerne maa skaffes dampavtrek til pipe gjennem ventiler med fuld aapning. Gaardsplassene maa vanditet avdekkes i den utstrekning de ikke utlegges som have. Trappe-rummene maa ventileres gjennem øverste vindu.

Kristiania sundhetskommission 29. august 1921.

Peter Klaar
efter fem.

Jnr. 1198
1921
Indgaaet

558/21

M.T. til vidarebilling.

558/21

1/9 21.

S. Bettum

Overstander Hr. Byggings Chefen.
Der tiltrænges Undtagelse i Reglt. §102' fra
A. §31' for Gulles Brandgavler i 1½ st. Tykkelse mellem Byggningerne
— for samtlige Gulles Brandgavler, hvilke ikke føres over Takflaterne.
— for Gårdsfacadens Vinduesåpninger mod Nabo i mindre Afstand end 4,00 m for Bygn. 14 og 18
B. §31c for Tæpeld mod Nabo for samtlige Byggninger
C. §47c2 for Arealets Størrelse for Bygning 15, 16 og 17.
D. §47,6c for Trappehusenes direkte Forbindelse med Kjelder
Der tiltrænges Byggnings Kommisjonens Undtagelse for
E. §46c for Gårdsrummets mindste Udstrekning for Bygn. 14 og 18.

3

Videre bemerkes:

1. W.C.-avtrækene må gis støpte Kjellerlag
2. Der må redegjøres for Fundamenteringen.
3. Statiske Beregninger for forskjellige Jernkonstruktioner må fremlegges.
4. Kloakken må anmeldes i sine Hovedtrekk. Den er angit i Kjellerplanen, men ikke i Snit, der helt mangler.

For endelig Godkjendelse kan meddeles må:

a. de under Punkt A,B,C,D nævnte Undersøgelser være meddelt i Henh. t. § 102
b. den under Punkt E nævnte Undersøgelse være meddelt av Byggningskommisjonen
c. de under Punkt 2, 3 og 4 nævnte Forhold være redegjort for og godkjendt
d. Kartforretning være avholdt og tinglyst
e. Takoparbeidelsesspørgsmålet være ordnet.

Kra 3/9 21. G. Bull.

658/21

Facadekommisjonen

Facadekommisjonen har i Møte den 12te dis. besluttet: Anbefalet godkjendt.

Forslaget Byggningskommisjonen med Indstilling:

1. Facaderne godkjendes.
2. Dispensation fra § 40 tilstaaes.

13/9. 21.

558/21

H. J. Sparre.

M.2.26
14/9-21

4

Bygn. kom. bar i möte igår behandlet
saken indstillet. Meddeles anmelderen tillikemed:
I. Dep. vedtaks paatagn. av 13/8 d. a.
II. Hundhelsraad's paatagn. av 29/8 d. a.
III. Bygn. inspektørens indstilling.

meddelt
16/9-1921

Kria. 15/9 21.

H. J. Sparre.

J. Pettersen

12.8-11

Til bl 8-11 bygn. av fundamentmuren
i gjentagen agtagning av fundamentet, inst
vedrørlig av bemerke.

meddelt 28/9 21

Kria. 27/9 21.

H. J. Sparre.

J. Pettersen

Overmeder Hr. Bygningschefen, forat
forelægges Byggeudvalget.

Kria 7/10 21

Politikammeret Brandvæsenet
D. 6. A. No. 435 21

J. Dietzel.

Overmeder Hr. Brandsjef
Kristiania den 7de Oktbr. 1921

J. Pettersen

558
N

BYGNINGSCHEFEN
B.
KRISTIANIA

528
1921.

1

Expeditions-Dokument 2.

angaaende Vaaningshus nyt nr. 2, 4, 6, 8, 10 Vilhelm Bissens gate

paa Matr.-No. Thorshaug XVI ~~ved gate 5-8 bygning 11-15-16-17-18.~~

Indleveret 5. august 1921 Attesteret

Oversendes Kristiania Brandstyre.

Anmeldelsen anbefales paa følgende betingelser:

1) Kjældernedgange i forbindelse med trapperum maa indbygges ildfast med ildsikre selvlukkende dører.

2) Indvendige døre mot trapperum maa gjøres selvlukkende og lysaapninger i, over eller ved siden av disse døre maa dækkes med ildsikkert glas.

3) Lysaapninger fra W. C. mot trapperum maa dækkes med ildsikkert glas i faste jernrammer.

4) Nor længende brandvægger over taket maa taket paa begge sider av brandvæggene paa den indvendige side i mindst 1 meters utstrækning bekles med ildfast materiale og tørtekningen over brandvæggene lægges i cementmørtel direkte paa disse.

Kristiania den 17. oktober 1921.

G. Mark Thue.

Nr. 6 m. pro. 724/21

Tilbakesendes m. tilslag for Byggningsdirektøren i Kr. Brandskyldt kan i måske P.S. faldet ønsken bestemmelse:

I henh. til br. 6/35 gir brandskyldt ftg. forslag.

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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: 29-0150/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Erika Nissens gate 4 0480 OSLO
Matrikkel: Gnr 224, bnr 130 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:

Lilliann Tronshaug

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
l.tronshaug@nordvikbolig.no
452 51 612