NORDVIK

Åsengata 7B

2 soverom | 62 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

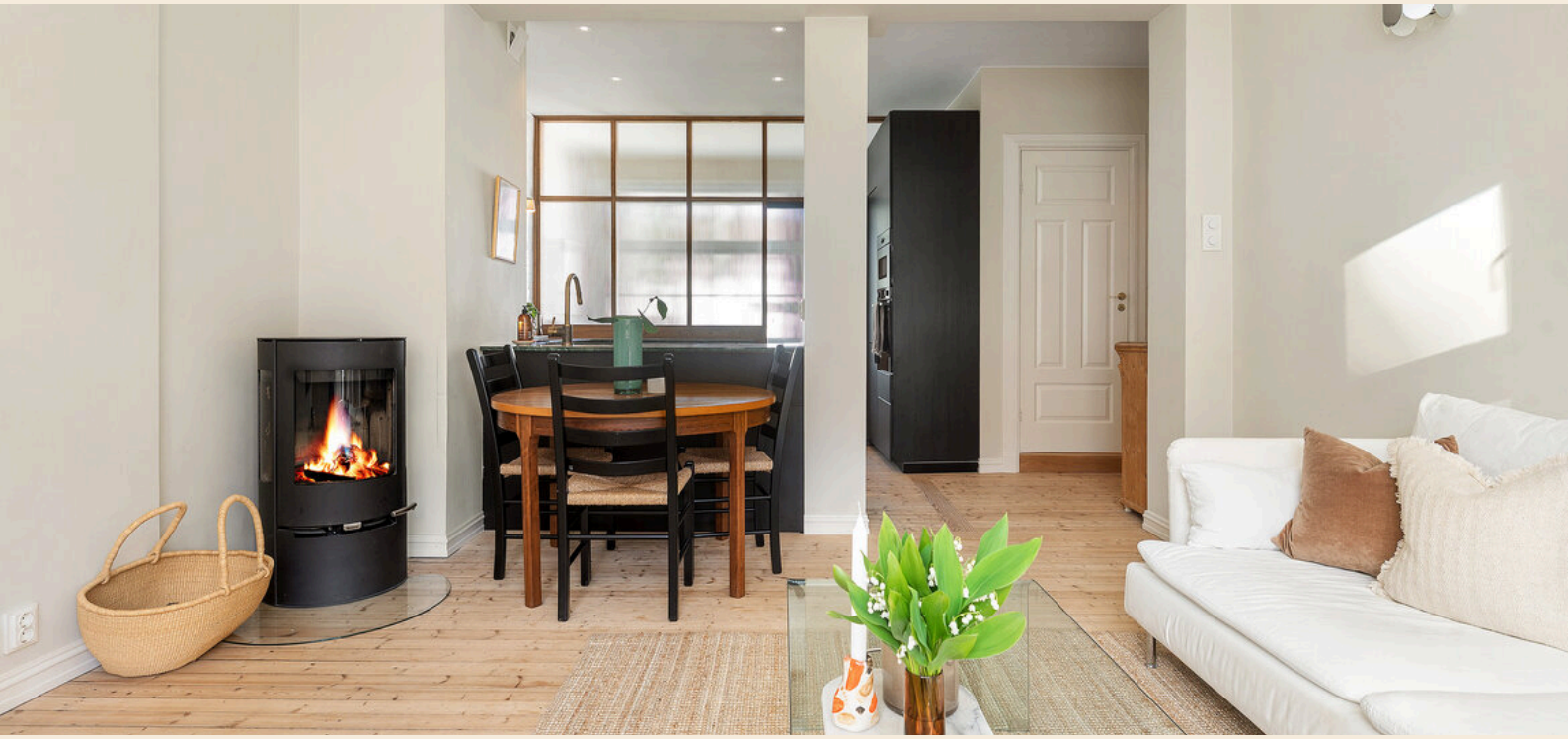
Åsengata 7B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
204	Kontaktinfo
207	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
209	Forbrukerinformasjon om budgivning
210	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.09.2026

Nøkkelinformasjon



Nydelig og ettertraktet 3-roms i Englandsgården. Vesentlig oppusset i 2022. Peis. Tregulv. Attraktiv beliggenhet!

Prisantydning	**7 150 000,-**
Omkostninger	**183 660,-**
Totalpris	**7 487 040,-**
Fellesgjeld	**153 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 158,-**
BRA-i	**62 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1924**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

VELKOMMEN TIL ÅSENGATA 7B

En flott 3-roms i ærverdige Englandsgården, øverst på Torshov! Denne leiligheten er vesentlig oppusset i 2022, hvor det er lagt vekt på delikate og gjennomtenkte løsninger. Dette er en leilighet for den kresne, som kombinerer moderne og klassisk på en innbydende måte.

Leiligheten er en del av en svært koselig og klassisk gård på Torshov. Her befinner du deg i en trafikkstille gate omringet av frodige og idylliske omgivelser.

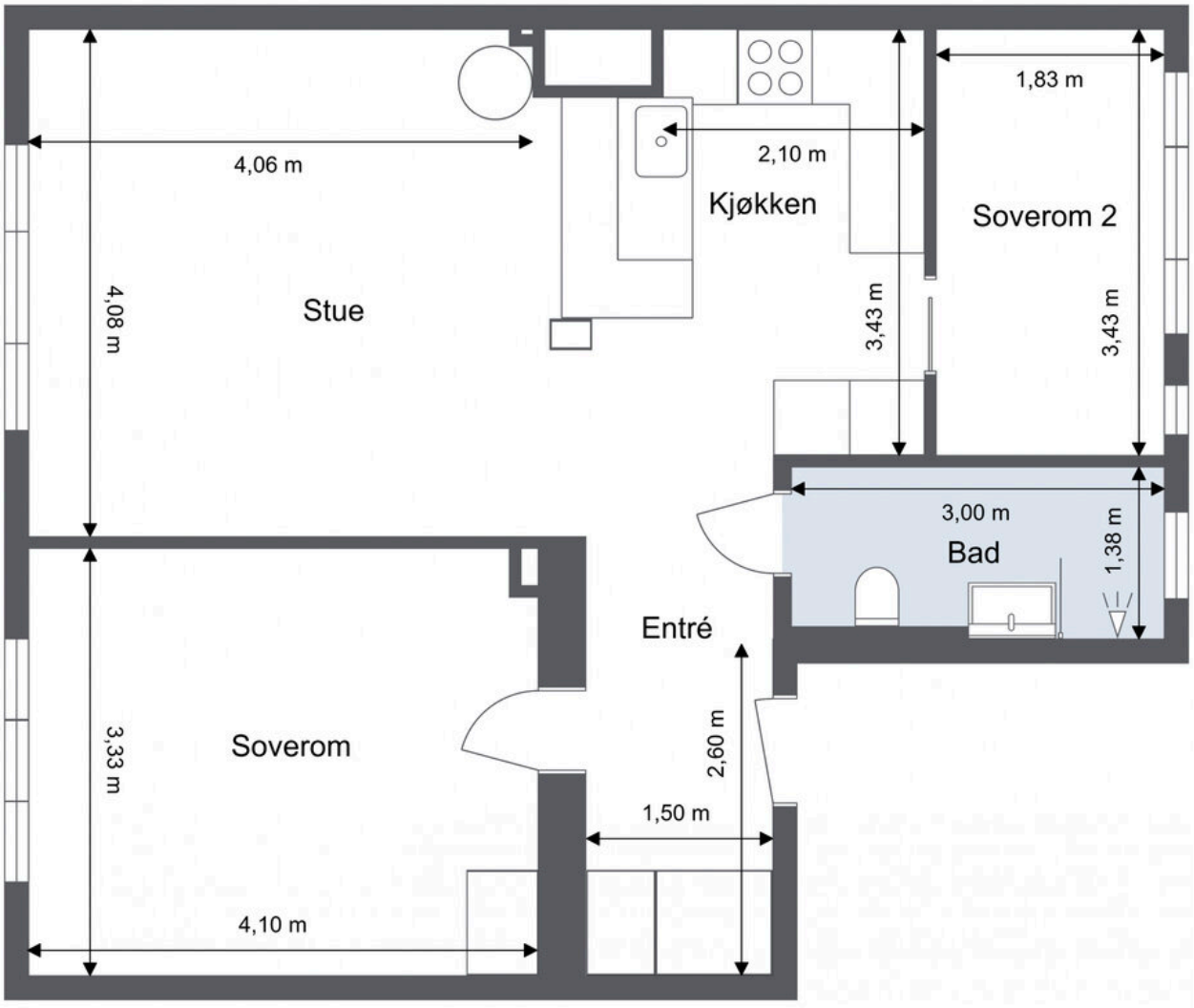
FASILITETER
Peisovn
Store vindusflater og gode lysforhold
Originale tregulv
Delikat bad fra 2022
Stilrent kjøkken fra 2022 med steinbenkeplate
Plassbygde løsninger
Vinduer 2009
Godt med oppbevaringsplass i 2 disponible boder på til sammen 14kvm
Klassisk Torshovgård med frodig bakgård

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 11 kvm

KVADRAT
TAKST AS

Åsengata 7B
2. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.


ICE



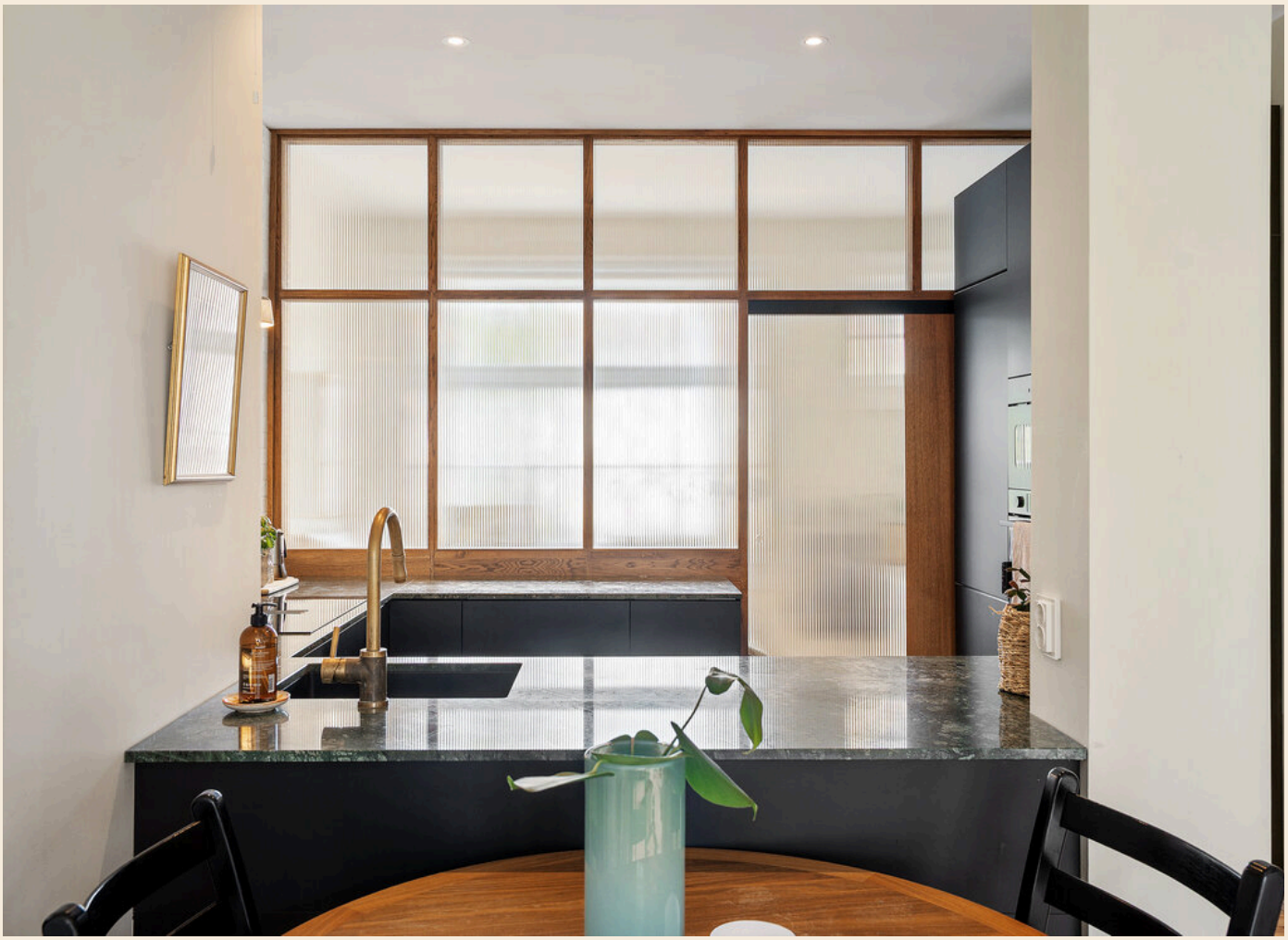





Alchas salatfantasier


Aichas salatfantasier



























Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0004/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Åsengata 7B, 0480 OSLO
Gnr 224, bnr 1, snr 94 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Johan Henrik Ericsson Christoffersen
Maren Fossen

Kjøpesum og omkostninger
7 150 000,- (Prisantydning)
153 380,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 303 380,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
182 570,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
183 660,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
196 660,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 487 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 500 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1924

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 76 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré/gang, 2 soverom, bad, stue/kjøkken
Total BRA: 62 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 11 kvm. Disponibel bod i kjeller
Total BRA: 11 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Disponibel bod på loft (gulvareal på ca. 6,4kvm).
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i andre etasje og inneholder: Entré/gang, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad og to soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 11 kvm, og en loftsbod på ca. 3 kvm, med 6,4 kvm gulvareal.

Standard
ENTRÉ
Velkommen hjem! Entréen har tregulv og downlights i himling, samt et plassbygget garderobeskap som gir ekstra oppbevaringsplass. Det er montert dørcallinganlegg.

STUE
Leilighetens stue er lys og luftig med store vindusflater med dype karmer som gir godt med naturlig lys inn i

rommet. I hjørnet av rommet er det montert en peisovn, som varmer godt på kalde vinterdager. Det er plass til sofa og tv-møblement samt spisebord. På gulvet er det et lyst, originalt tregulv og veggene er malt i en behagelig beigetone - noe som gjør det enkelt å innrede etter eget ønske. Himlingshøyden er målt til ca. 2,81 m, som bidrar til den gode romfølelsen.

KJØKKEN
Et meget delikat kjøkken hvor detaljene er svært gjennomtenkte. Kjøkkeninnredningen er fra IKEA (2022) og har glatte, mørke fronter. Benkeplaten i grønn stein som går ned i waterfall, noe som gir et helhetlig uttrykk. Kjøkkenet ligger i en åpen løsning mot stuen, noe som skaper en sosial planløsning. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer: induksjonsplatetopp med integrert ventilator og kullfilter, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Det er opplegg for vaskemaskin, og kjøkkenet har komfyrvakt samt lekkasjestopper med sensorer og magnetventil installert.

HOVEDSOVEROM
Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse, med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Veggene er malt i en delikat fargetone, og gulvet er det samme flotte, tregulvet som går igjen i resten av leiligheten. I taket er det montert en rosett som gjenspeiler datidens arkitektur.

SOVEROM
Det andre soverommet ligger i tilknytning til kjøkkenet og er adskilt av en utrolig flott glassvegg, med moderne riller. Dette rommet er noe mindre, og egner seg godt som for eksempel gjesterom, barnerom eller for hjemmekontoret. Her har man flott utsikt mot den grønne, idylliske bakgården.

BAD
Lekkert og eksklusivt bad totaloppusset i 2022. Badet er flislagt på gulv og vegger med store beige, fliser. Vindu i enden av rommet sørger for naturlig lysinnslipp. Det er varmekabler i gulvet samt downlights i himlingen. Det er veggmontert toalett med drenering i innkassing og dusjhjørne med glassvegg. Servantskapet har glatte fronter og heldekkende servant, med speil og lysarmatur over. Det er montert elektrisk avtrekksvifte.

INNVENDIGE OVERFLATER:
Gulv: Tregulv.
Vegger: Glatte, malte flater.
Himlinger: Glatte, malte himlingsflater.

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/.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 01.08.2023
- Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært. Baderommet ble rehabilitert i 2022. Hertz Varmeteknikk AS utførte arbeid med rør, membran og legging av varmekabler. Egeninnsats besto av snekkerarbeid.

1.1. Vet du om tettesjjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært. Hertz varmeteknikk AS.

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært. Det foreligger pristilbud og fakturaer fra forrige eiertid som henviser til utført arbeid av Hertz Varmeteknikk AS på badet (2022). (Merk: Takstmannen bemerker at fullstendig/formell våtromsdokumentasjon/FDV utover dette manglet ved befaring, så det gis TG2 pga. manglende dokumentasjon.

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?
Svar: Ja, faglært. Fasade i 2020. Utført av Murmester Knut Guttorm AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja.
Foreligger det samsvarserklæring? Svar: Ja.
Det er lagt varmekabler på bad i 2022 (av Hertz Varmeteknikk AS) og montert downlights/elektriske installasjoner i forbindelse med nyere kjøkken (2022). I egenerklæringen til takstmannen er det oppgitt at arbeid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. VVS-arbeid og nytt rør-i-rør system på bad ble opplyst utført i 2022 av Hertz Varmeteknikk AS (opplyst av forrige selger).

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.?
Svar: Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig? Svar: Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? Svar: Ja.
Det ble utført endring/ombygging i 2022 med riving av bærevegg for å åpne stue/kjøkkenløsningen. Det foreligger godkjent ferdigattest fra Oslo kommune.

Bygningssakkyndig
Morten Sæther

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:

- Klassisk bygård oppført i murverk og tegl
- Yttervegger er utvendig pusset og malt
- Etasjeskille er utført trolig i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll
- Takkonstruksjoner er utført i trevirke og tekket med takstein
- Grunnmur er utført i naturstein/tegl, med støpt gulv i kjeller
- Fundamentering er trolig utført til fast grunn, komprimerte masser eller flåtefundamentering
- Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2009
- Pipeløp i bygningen. Peisovn med glassdør i stue for vedfyring.
- Brann- og lydklassifisert entrédør
- Innvendige dører er originale, malte trefyllingsdører. Nyere dør med 4 speil til baderom. Skyvedør i glass til det minste soverommet.

OVERFLATER:
Gulv: Tregulv. Flis på bad.
Vegger: Glatte, malte flater. Flis på bad.
Himling: Glatte, malte himlingsflater. Det er montert downlights i nedsenket himling ved kjøkkenet og i entré/gang. Himlingshøyden i stue ble målt til ca. 2,81m.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30mm gjennom hele rommet. TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 15-25mm i soverommene og stue/kjøkken. For å få TG0/TG1 må høydeforskjeller rettes opp. Det er imidlertid sjelden rasjonelt økonomisk som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: På befaring ble det påvist at det mangler sprutdeksel i fordelerskap.
Tiltak: Montere sprutdeksel, for å unngå evt vannlekkasjer inn i konstruksjonen ved evt. lekkasje på rør.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak. Naturlig avtrekk gis på generelt grunnlag TG2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne perioden.
Tiltak: Det er pr. i dag ikke behov for tiltak.

- Våtrom > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.
Tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Det er viktig å sørge for at vinduet er best mulig beskyttet mot vannsøl og annen fuktpåkjenning for å forlenge bygningsdelens levetid og funksjon.

- Kjøkken > Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk med omluft (kullfilter)
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom, tilliggende konstruksjoner

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Hvitevarer
- Vegglamper
- Taklampe på soverom og stue

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

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

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

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

Energiattesten er fra 01.06.2023.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn i stuen
- Elektrisk oppvarming
- Varmekabler på bad

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

Tekniske installasjoner:
- Varmtvann fra beredere plasser i plassbygd skap i entré. To stk. bredere på 76 liter, med produksjonsår 2022.
- Sikringsskap er plasser i felles trappegang. Anlegget er utført med automatsikringer med jordfeilbrytere og består av 9 fordelingskurser. Det er installert overspenningsvern. Hovedsikringen er på 35 A. Det elektriske anlegget er oppgradert i 2022, iflg. tidligere salgsoppgave.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et strømforbruk på de siste tolv måneden på ca. 9 707 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 5 158,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, renter og avdrag felles lån, vedlikeholdstillegg, trappevask, forretningsførsel og revisjon, felles forsikring, kommunale avgifter, festeavgift, strøm i fellesareal og øvrige driftskostnader.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Strøm etter forbruk

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 497 163,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 988 650,- pr. 2024
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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har avtale med Telia for leveranse av bredbånd eller kabel-TV.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Torshov kv. X , orgnr. 982307430

Om sameiet
Sameiet Torshov Kvartal X er er registrert med organisasjonsnummer 982307430. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 97 boligenheter og ingen andre enheter.

- Sameiet har egen nettside, https://torshovx.no
- Sameiet har egen vaktmester som ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift og løpende vedlikehold.
- Sameiet har renholdsavtale med Absolutt renhold AS.

FELLESVASKERI
Sameiet har et fellesvaskeri for vask og tørk som er tilgjengelig for alle beboere. Det finner du i kjelleren til Åsengata 7A med inngang fra gården. Tørkebåsen i gården er felles.

SYKKELPARKERING
Sykler kan parkeres i bakgården, i stativene langs veggene. De kan også stå i båsen med tak, men ikke i tørkebåsene. Ved spørsmål om barnevognplassering, kontakt Styret på mail.

HAGEGRUPPE
I sameiet vårt er vi heldige som har en flott bakgård som tilhører oss alle. For å gjøre uteområdene våre enda triveligere, ble hagegruppen opprettet av styret i 2024. Gruppen er åpen for alle beboere som ønsker å bidra til et grønnere og mer innbydende miljø. Vi trenger sårt flere medlemmer!

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD DE SISTE ÅRENE
2024:
- Påbegynt trapperehabilitering indre gårdsrom
- Diverse mindre reparasjoner og rehabilitering av tak og fasade
- Bygget tak på utebod for å fasilitere barnevognparkering mm.
- Bygget et mindre treskur ved bod for trygg oppbevaring av redskaper og verktøy
- Befaring av ventilasjonsfirma. Mulighetsstudie, vedlikehold og rehabilitering av felles ventilasjonskanaler
- Beskjæring og div arbeid utført av arborist
- Overfladisk oppgradering av utleieleilighet
- Utbedring utelys

2025:
- Fortsettelse brannsikring i fellesareal, nyt slukkeutstyr med serviceavtale
- Påbegynt befaringsrunde av takterrasser
- Ny trapp Åsengata 7
- Innbruddssikring, heldekkende skallsikring ytterdører
- Tilstandsrapport fellesareal
- Påbegynt installasjon av nytt ledelys i fellesareal, trappeoppganger
- Innkjøp av utemøbler og sykkelstativ
- Oppdatering av tegninger for hele bygget
- Vedlikehold av tak
- Nye snøfangere, forbedring av gamle (disse fanger også løs mur/sten).

2026:
- Sluttføring ledelys
- Sluttføring snøfangere
- Piperehabilitering
- Utarbeidelse av felles brannkonsept m/rømningsplan og tegninger
- Avsluttende arbeid med tiltak for brannsikring

Informasjon fra styret pr. e-post 09.09:
Er det noen pågående/planlagte prosjekter i laget?
- Vi planlegger flere prosjekt men finansiert gjennom ordinær drift

Er det planlagt noen nye låneopptak?
- Nei

Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader? Hvis ja, hva er årsaken til det?
- Nei ikke annet enn vanlig regulering ihht konsumpris.

Har det vært observert skadedyr i sameiet tidligere?
- Ikke siste årene

Er det planlagt noe større vedlikehold?
- Vi tenker å rehabilitere trapperom men det blir stegvis. Feks 3 av 12 i året.

Hvordan praktiseres dyrehold? Ser at hundehold skal søkes om, men brukes det å godkjennes og bor det andre dyr i sameiet?
- Det godkjennes med mindre særlige grunner tilsier at det vil bli problematisk. Feks oppdrett aggresiv adferd ol.

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameie.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 153 380,-pr. 09.09.2026

Lånenummer: 83987183937
Bank: Svenska Handelsbanken AB UF
Annuitetslån, 12 terminer per år
Rentesats pr.09.09.26: 6,8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 154
Saldo per 09.09.26: 15.361.225,-
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2039)

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet Torshov Kv Xs årsregnskap for 2021 som viser et underskudd på 912 482,-. Dette er hovedsakelig grunnet låneopptak i forbindelse med soilrørene. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler for å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Det er forbudt å bruke ild på terrassene. Det er kun lov å bruke elektrisk grill.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.
- Sameiere bør delta på sameiets dugnader om våren og høsten. De som av ulike grunner ikke kan delta, kan yte sitt bidrag ved å betale en dugnadsavgift.

Dyrehold
Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt, men kan godkjennes etter skriftlig søknad til styret. Les mer i sameiets husordensregler.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3195245

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 694 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 134 000,- pr. år
Festetid: Festetiden skal være 70år og regnes fra 01.11.1951.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10års mellomrom.

Festeavgiften ble sist regulert 01.12.2021.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt ved offentlige visninger. Ellers se kartbeskrivelse på Google-maps eller Finn.no.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Åsengata 7B og Torshov Kvartal X, også kjent som Englandsgården – en ærverdig, klassisk bygård på Torshov, ferdigstilt i 1924 og bestående av 97 enheter. Sameiet har en nydelig gammel hage som beboerne vedlikeholder og nyter godt av i fellesskap, og bakgården er et lite eldorado for barn i alle aldre, med venner i alle oppganger og naboygårder. Her er det godt bomiljø for dem som ønsker det sosiale, og sameiet er meget godt drevet.

Leiligheten ligger meget sentralt til i et attraktivt boligområde øverst på Torshov, rett nedenfor Sandaker, med alle fasiliteter i umiddelbar nærhet. Beliggenheten er svært barnevennlig, med lekeplass like ved og kort vei til skoler og barnehager.

Området byr på et rikt utvalg av dagligvarebutikker, restauranter, kafeer og småbutikker for liten og stor. Sandaker Senter ligger i umiddelbar nærhet, med blant annet Coop Mega, Vinmonopolet, frisører, apotek og spisesteder, og et lignende utvalg av nærbutikker – Joker (søndagsåpen), Kiwi, Rema 1000, Coop Mega og Extra – finnes en kort spasertur unna. Like ved ligger også Strøm-Larsen, av mange ansett som Oslos beste kjøttforretning/pølsemakeri. Kort vei unna finner du dessuten Storo Storsenter, gjerne omtalt som Oslos største kjøpesenter målt i antall butikker, med et bredt utvalg av dagligvarer, klesbutikker, sportsbutikker, skobutikker, gullsmed, kafeer og treningssenter.

Det kulinariske tilbudet i nærområdet er stort. Her kan du ta lunsjen på Grisen, Åpent Bakeri eller Folkvang, nyte middag ute på Lofthus Samvirkelag eller uteserveringen på Cafe Teater, eller besøke Vertshuset Trikkestallen, som har flott uteservering om sommeren. Frida Bakery samt det lokale franske bakeriet La Bakeri de Jean i Bentsebrugata bidrar til et stadig voksende utvalg. For kulturopplevelser er det kort vei til Soria Moria med konserter, bar/restaurant og teater, Niue scene og Cosmopolite Scene, samt Ringen Kino.

Rekreasjonsmulighetene er mange, med Torshovparken og Torshovdalen samt Akerselva rett i nærheten – her kan man gå koselige turer sommer som vinter, og om vinteren er det skøytebane ved Torshovparken. For den treningsglade finnes et godt utvalg treningssentre, blant annet Imperia Gym, Myrens Sportssenter med klatrevegg, samt SATS-avdelingene på Sagene, Storo, Nydalen og Ringnes Park, i tillegg til FitnessXpress på Storo. I nærområdet finnes også fotballbane, tennisbane,

beachvolleybane og minigolf.

Det er svært godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet, med busser fra Sandakerveien og kort gangavstand til Storo T-banestasjon, som har hyppige avganger og effektiv forbindelse til Aker Brygge/Tjuvholmen, sentrum og marka. Det er også få minutters gange til trikkeholdeplass (linje 11, 12 og 18), som blant annet går til Majorstuen, sentrum, Oslo Sentralstasjon og Aker Brygge.

Kort vei til Grünerløkka og Sagene byr på et mangfold av butikker, kafeer, restauranter og yrende uteliv, og til Nydalen, hvor Handelshøyskolen BI holder til, er det cirka 10–12 minutters gange. Et trivelig og sentralt område for alle aldersgrupper, med kort vei til det aller meste Oslo har å by på.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 08.01.1921. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

- Det foreligger ekspedisjonsdokument for VVS, datert 29.08.1923
- Det foreligger ferdigattest for riving av bærevegg, datert 26.03.2024

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Megler har avdekket følgende:
- Det er delvis revet en bærevegg mellom stue og kjøkken, dette er søkt kommunen og gitt ferdigattest på.

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

Følgende plansaker i nærområdet:

- Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk.
Saksnummer: 202315257
Type sak: Detaljregulering
Hovedhensikten med tiltaket er fremkommelighetstiltak for trikk i Vogts gate-Toftes gate, på en ca. 1,2 km lang strekning. Vogts gate og Toftes gate er en tung kollektivtrasé for tre trikkelinjer og en viktig gangtrasé mellom Torshov og Grünerløkka. Det er behov for i større grad å legge til rette for gående samt sikre fremkommelighet for kollektivtrafikken.

- Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48
Saksnummer: 202212601
Type sak: Detaljregulering
Hensikten med prosjektet er å bedre fremkommelighet og trafikksikkerhet for syklister i Sandakerveien og Grefsenveien på strekningen mellom Åsengata og Disen vendesløyfe. Gående skal også oppleve bedre trafikksikkerhet og fremkommelighet ved at gater og byrom rustes opp langs trikketraseen. I tillegg skal fremkommelighet for kollektivtrafikk ivaretas. Det er ønskelig å utvikle Storokrysset til et mer attraktivt byrom og et effektivt trafikknutepunkt.

Følgende byggesaker i nærområdet:
- Per Kvibergs gate 28 B - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 2026/07802 - Byggesak
Status: Under behandling
- Agathe Grøndahls Gate 4B - tiltak uten ansvar - bruksendring
Saksnummer: 202509491
Status: Ferdigattest gitt
- Agathe Grøndahls gate 2 A - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 2025/14979 - Byggesak
Status: Igangsettelsestillatelse gitt

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/224/1/94:
26.01.1955 - Dokumentnr: 401334 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,689
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

20.05.1986 - Dokumentnr: 29912 - Erklæring/avtale

Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET
ETTER 90% AV DEN TIL ENHVER TID GJELDENDE LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2026 - Dokumentnr: 1033802 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

24.05.1924 - Dokumentnr: 993537 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1925 - Dokumentnr: 993647 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1955 - Dokumentnr: 401334 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,689
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

20.05.1986 - Dokumentnr: 29912 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 94
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/6444
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 96 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

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
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller

egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 227,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Gratis privatvisninger) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Eksklusiv bolig fotografering / Studio Oslo kr. 7 100,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 11 350,-

Samlet skal selger betale kr. 150 347,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 11. september 2026

Ansvarlig megler
Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

Megler 2
Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

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).

Åsengata 7B

Nabolaget Torshovparken - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Nydalen videregående skole	960 elever	22 min 🚶 1.8 km

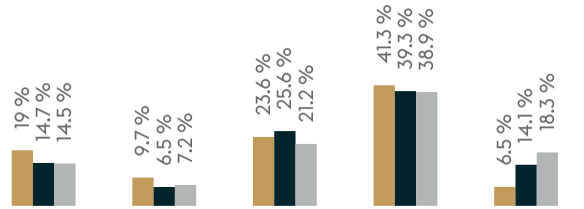
Offentlig transport

Sandaker senter	Linje 11, 12, 18	3 min 🚶 0.2 km
Sandaker senter	Linje 11N, 12N	4 min 🚶 0.3 km
Sinsen	Linje 4, 5	13 min 🚶 1 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	14 min 🚶 1.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 🚗 3.3 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Sykkel

Sport

Lilleborgbanen	6 min
Lilleborg skole	8 min
Mudo Torshov	2 min
Sandaker Treningssenter	8 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Åsengata 7 B, 0480 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 1, snr. 94

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 16.01.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26025 **Eiendomsverdi ref nr:** VZ5176

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

Rapportansvarlig

Morten Sæther

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 2. etasje, beliggende sentralt på Sandaker/Torshov, bydel Sagene i Oslo.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Peisovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder plassert på plassbygdskap i entrè/gang.

IKEA kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2022 i henhold til forrige salgsoppgave.
Glatte fronter og benkeplate i stein.
Integrerte hvitevarer.
Opplegg for vaskemaskin.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv opplyst å være fra 2022, i henhold til forrige salgsoppgave.
Veggmontert klosett og dusjsone med glassvegg og regnfallsdusj.

Leiligheten disponerer 2 stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

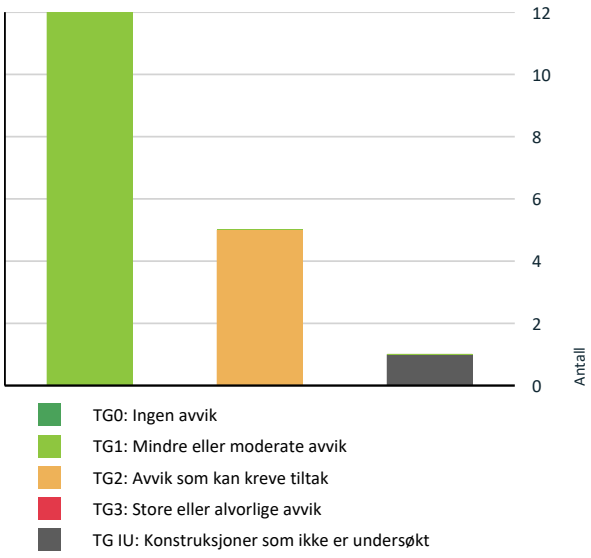
3-roms leilighet i 2.etasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

I henhold til plantegninger som ligger under: Riving av bærevegg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 2.etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE



Byggeår
1924

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Riving av bærevegg, ferdigattest foreligger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2009.

–

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

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

–

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

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård oppført i murverk og tegl.
Yttervegger er utvendig pusset og malt.
Etasjeskillere er utført trolig i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.
Det er ikke uvanlig med skjevheter i gulv og konstruksjoner i eldre bygårder.
Takkonstruksjoner er utført i trevirke og tekket med takstein.
Taket er ikke besiktiget.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer er utført i malt betong.
Øvrige flater er malte.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og kunnskapen om byggegrunn og stabilitet er derfor begrenset.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset, og dreneringens funksjon og levetid påvirkes av utførelse, belastning og masser rundt bygningen. Grunnmur er utført i naturstein/tegl, med støpt gulv i kjeller.
Fundamentering er trolig utført til fast grunn, komprimerte masser eller flåtefundamentering, slik det var vanlig ved oppføringstidspunktet i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter, byggeskikk og metoder, og oppfyller ikke dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten og forhold som ligger innenfor eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Felles bygningsdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke tilstandsvurdert.
Vedlikehold og fremtidige behov.
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler.
Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner.
En bygningsdel kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.
Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Tregulv.

Stedvis store sprekker og knirk i originalt tregulv.
Gulvknirk og skjevheter i gulvet ansees å være normalt i gamle bygårder.

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i nedsenket himling ved kjøkkenet og i entrè/gang.
Rosett i himling på ett soverom.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,81 m.
–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsrapport

På befaring ble det påvist noe knirk i gulv.
Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, 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.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, ukjent isolert.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjeller (i noen rom).

Skjevheter samt gulvknirk må ansees å være vanlig i gamle bygårder av denne typen.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 15-25 mm i soverommene og stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.
Glassplate under peisovn.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Originale malte trefyllingsdører.
Nyere dør med 4 speil til baderom.
Skyvedør i glass til det minste soverommet.

–

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

Eldre trefyllingsdører må påregnes vedlikehold, evt byttes.

–

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygdskap på ett soverom og i entrè/gang.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med varmekabler i gulv, opplyst å være fra 2022 i henhold til forrige salgsoppgave.
Det er opplyst av forrige eier egenerklæring at Hertz Varmeteknikk AS har stått for rør, membran og lagt varmekabler. Egenarbeid har dreid seg om snekkerarbeid.

–

Det er fremlagt pristilbud med beskrivelse av utført arbeid samt fakturaer som henviser til tilbud.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

–

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,63 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon (en downlights lyste ikke på befaring).

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er viktig å sørge for at vinduet er best mulig beskyttet mot vannsøl og annen fuktpåkjenning, for å forlenge bygningsdelens levetid og funksjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 25 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Plastsluk med klemring.

–

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

–

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur over servant.
Veggmontert klosett. Drenering i innkassing.
Nedsenket dusjhjørne med glassvegg, rennesluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert elektrisk avtrekksvifte på baderommet.

Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Lovligheten og korrekt utførelse av montering av elektrisk avtrekksvifte på eventuell felles luftekanal er ikke vurdert.
Det er ikke foretatt kontroll av tilkobling, kapasitet, funksjon, brannsikkerhet eller samvirke med øvrig ventilasjon.
Det henvises til borettslagets, sameiets eller eierselskapets vedtekter og gjeldende regler.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2022, opplyst av forrige salgsoppgave.
Glatte fronter.
Fliser på vegg over benk.
Benkeplate i stein, med underlimt kum i kompositt.
Integrert induksjonsplatetopp med ventilator, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Opplegg for vaskemaskin.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
–

Tilstandsrapport

Opplyst av eier:
Induksjonsplatetopp er fra 2020.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator integrert i platetopp med kullfilter.

–

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

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad over toalett.
Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til bad (rom med sluk).

Kjøkken:
Rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.
Det er benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør, slik det var mulig å observere ved befaring.

–

Lokale stoppekraner for bad er lokalisert i fordelerskap.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Bereder og varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist at det mangler sprutdeksel i fordelerskap.
Opplyst av forrige selger egenerklæring at arbeid med rør er utført av Hertzberg Varmeteknikk AS, ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Montere sprutdeksel, for å unngå evt vannlekkasjer inn i konstruksjonen ved evt lekkasje på rør.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

–

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

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra beredere plassert i plassbygd skap i entrè/gang.

Beredere (2stk) på 76 Liter, merket med produksjonsår 2022.
Berederen er tilknyttet strømnettet med koblingsboks.

Det er installert lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil i området der berederen står.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.
Anlegget er utført med automatsikringer med jordfeilbrytere og består av 9 fordelingskurser.
Det er installert overspenningsvern.
Hovedsikring er på 35 A.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

–

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Tilstandsrapport

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

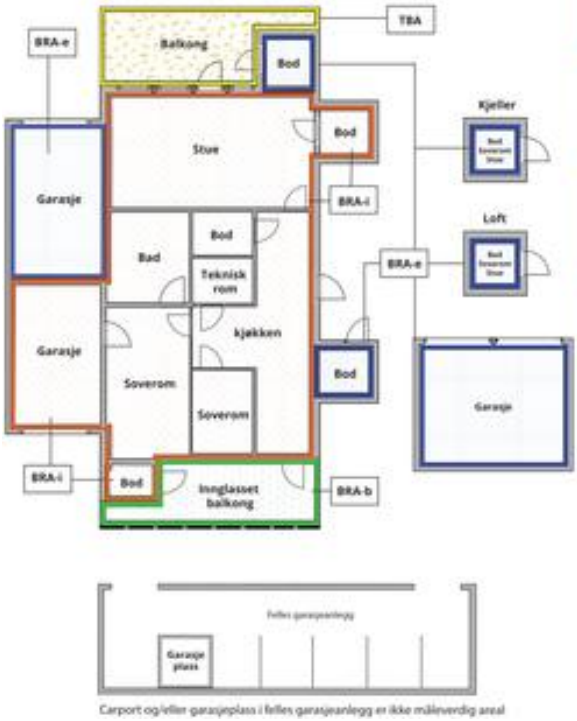
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 2.etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft (fellesareal)		3		3	
2. Etasje	62			62	
Kjeller (fellesareal)		11		11	
SUM	**62**	**14**			
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft (fellesareal)		Bod	
2. Etasje	Entré/gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken		
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

2.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

–

Loft (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 6,4 m² (skråtak).
Deler av boden er ikke måleverdig pga skråtak.

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 10,5 m².

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I henhold til plantegninger som ligger under: Riving av bærevegg.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Johan Henrik Ericsson Christoffersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	1		94	5694 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse
Åsengata 7 B

Hjemmelshaver
Christoffersen Johan Henrik Ericsson, Fossen
Maren, Oslo Kommune

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0202

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Økning av festeavgiften må påregnes i fremtiden.

Eierandel
63 / 6444

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 2. etasje, beliggende sentralt på Sandaker/Torshov, bydel Sagene i Oslo.
Kort vei til et mangfold av forretninger, serveringssteder og øvrige servicetilbud.
Kjøpesenter på Sandaker og Storo Senteret et par trikkestopp unna. God offentlig kommunikasjon.
Gangavstand til Grünerløkka med alle sine spennende forretninger, spisesteder og yrende uteliv.
Barnehager og skoler i nærområdet.
Store grønne friarealer i Torshovdalen og Torshovparken, samt turmuligheter langs Akerselva

Om tomten

Felles festet tomt på 5694 m².

Gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 5 158,- pr. måned, opplyst av selger.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse av forskjellig typer samt klassiske bygårder.
Bygningen ble tatt i bruk i 1924 i mur/trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	16.01.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	16.01.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	Rapportutkast med mindre endringer er godkjent av selger pr. epost

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.
Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.
Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet

Forutsetninger

konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.
Arbeid utført etter befaring er ikke kontrollert av takstmann, det tas forbehold om at dette er gjort i henhold til dagens normal byggeskikk.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

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
9. sep. 2026

Oppdragsnummer
29-0004/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åsengata 7B, 0480 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Johan Henrik Ericsson Christoffersen, Maren Fossen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 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: 3195245
Forsikret i: Protector forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderommet ble rehabilitert i 2022. Hertz Varmeteknikk AS utførte arbeid med rør, membran og legging av varmekabler. Egeninnsats besto av snekkerarbeid.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hertz Varmeteknikk AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger pristilbud og fakturaer fra forrige eiertid som henviser til utført arbeid av Hertz Varmeteknikk AS på badet (2022). (Merk: Takstmannen bemerker at fullstendig/formell våtromsdokumentasjon/FDV utover dette manglet ved befaring, så det gis TG2 pga. manglende dokumentasjon).

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade i 2020. utført av Murmester Knut Guttorm AS

---

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: Det er lagt varmekabler på bad i 2022 (av Hertz Varmeteknikk AS) og montert downlights/elektriske installasjoner i forbindelse med nyere kjøkken (2022). I egenerklæringen til takstmannen er det oppgitt at arbeid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS-arbeid og nytt rør-i-rør-system på bad ble opplyst utført i 2022 av Hertz Varmeteknikk AS (opplyst av forrige selger).

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble utført endring/ombygging i 2022 med riving av bærevegg for å åpne opp stue /kjøkkenløsningen. Det foreligger godkjent ferdigattest fra Oslo kommune.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

---

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)

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2026

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? Tilstandsrapport 2026

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.

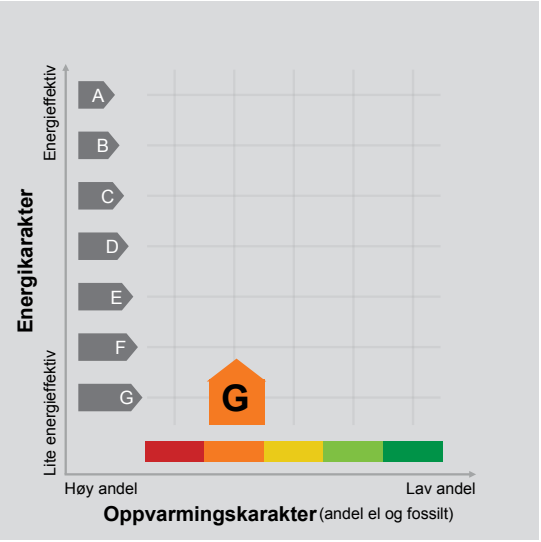
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 29-0004/26

ENERGIATTEST

Adresse	Åsengata 7B
Postnummer	0480
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	94
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80550022
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	d98afc32-209a-47e6-8ee0-5096a96db42a
Dato	01.06.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Fyr riktig med ved

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1924
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligopplysninger:

Sameiet Torshov KV X		**Vår ref.:**	29/94	**Fødselsdato eier:**	23.02.1991
ÅSENGATA 7 B		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	09.04.1992
0480 OSLO		**Eiere:**	Johan Henrik Ericsson Christoffersen, Maren Fossen		
Organisasjonsnr:	982 307 430	**Seksjonsnr:**	94		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 158**

Felleskostnader:	Bredbåndsavgift	613
	Renter og avdrag	1 464
	Brøkfordelt vedlikeholdstillegg	119
	Trappevasktillegg	167
	FELLESKOSTNADER	2 795

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	153 379	Gjeld siste årsoppg.:	172 425
Klient ajourf. lån:	15 361 225	Klient gj. s. årsoppg.:	17 268 713

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987183937, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 09.09.2026: 6.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 154
Saldo per 09.09.2026: 15 361 225
Andel av saldo: 153 380
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2039)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Carl Nilssen-Love
Adresse:	VOGTS GATE 63 B
Postnr/-sted:	0477 OSLO
E-post:	styret@torshovx.no
Webside:	https://torshovx.no/

5: Restanse felleskostnader pr. 09.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	5 158
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	5 158

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	172 425	Andre inntekter:	3 958
Annen formue:	44 972	Utgifter:	11 192		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	94	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1923				
Gårds/bruksnr:	224/1 - seksjon:94				
Bygningstype:	Bygård				
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	5631		
Årlig festeavgift:	141 076,00				
Avg. reguleres:	<ukjent>				

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3195245

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1923	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0202
Etasje:	2/H	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				

Boligopplysninger:

Sameiet Torshov KV X	**Vår ref.:**	29/94	**Fødselsdato eier:**	23.02.1991
ÅSENGATA 7 B	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	09.04.1992
0480 OSLO	**Eiere:**	Johan Henrik Ericsson Christoffersen, Maren Fossen		

Organisasjonsnr: 982 307 430

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	029-003	P-rom	63

Fasiliteter:

TOMT
Festet tomt. Festeavtalen er fornyet på samme vilkår.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet Torshov Kvartal X har egen vaktmester. Vaktmesterens navn er Petter Uthberg og kan treffes på portner@torshovx.no. Petter ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, løpende vedlikehold. Det er han som skal kontaktes om en lyspære har gått eller noe er galt med en dør i bygget.
Sameiet har renholdsavtale med Absolutt rent AS. Det faktureres et trappevasktillegg til alle seksjonseiere som en del av de månedlige felleskostnadene.

VEDLIKEHOLD
Se årsmelding for vedlikeholdshistroikk i laget.

NØKLER OG SKILT
Systemnøkler (til ytterdør, søppelsjakt og andre fellesområder) bestilles ved å ta kontakt med vaktmester. Vaktmester håndterer også navn på dørklokke. Postkasser håndteres av Posten.

TV OG BREDBÅND
Sameiet Torshov Kvartal X har avtale med Telia for leveranse av bredbånd eller kabel-tv.
Alle har dette inkludert i fellesutgiftene.

AREALUTVIDELSE
Styret har fått fullmakt av årsmøtet til å avhende fellesareal på loft og kjeller under visse vilkår. Det er dermed ingen automatikk for en seksjonseier i første eller tredjeetasje å få rett til å kunne bygge ned mot kjeller eller opp mot loft.
Styret kan heller ikke forhåndsuttale seg til eiendomsmelger, da det kreves en konkret søknad som må behandles.

LÅN
Sameiets lån er flytende fordelt etter sameiebrøken uten mulighet for individuell nedbetaling. Etter arealutvidelse vil andel fellesgjeld oppdateres til å samsvare med ny eierbrøk.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Annen informasjon:

Sameiet Torshov KV X

årsmøte 2026

Innkalling -
Årsmelding -
Årsregnskap

Tid: Onsdag 03.06.2026,
kl 18:00

Sted: Deichmann Torshov

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret@torshovx.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Torshov KV X onsdag 03.06.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Årsmøte i Sameiet Torshov KV X

Onsdag 03.06.2026, kl 18:00
Deichmann Torshov

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Torshov KV X

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Vi viderefører nivå fastsatt ved tidl årsmøte

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret for perioden 2025-2026 med kr 220 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om parkering av motorvogn i indre gårdsrom

Det har tidligere blitt gitt dispensasjon på forbud mot parkering av motorvogn for mopeder. Denne dispensasjonen opphører da vi ser større ulemper ved stigende antall.

4.2 Orientering om underskelser rundt bytte av bredbåndsleverandør

Styret utreder med bistand fra OBF hvorvidt det er mulig å bytte dagens bredbåndsleverandør og får en lavere pris gjennom at OBF innhenter kollektive tilbud til flere av Torshov-gårdene.

5. Forslag

Forslag til vedtak: Ingen forslag er meldt

6. Valg av tillitsvalgte

Styret takker alle som har hatt verv og ansatte og lagets rådgiver i OBF i 2026

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Carl Nilssen-Love

Valgkomite innstiller Carl Nilssen Love for 2 nye år.

Forslag til vedtak: Carl Nilssen Love velges for 2 år

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Ingun Lund Witsø og Karna Buggeland Sælebakke

Valgkomite innstiller Ingun Lund Witsø, Madeleine Tennebekk og Karna Buggeland Sælebakke for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Sjur Husom Vonen, fratrer.

Forslag til vedtak: Ingun Lund Witsø, Madeleine Tennebekk og Karna Buggeland Sælebakke velges som styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Hallgeir Kjosås Lie

Madeleine Tennebekk

Valgkomite innstiller Sjur Husom Vonen som 1 (første) vara for 1 år og Hallgeir Lie som 2 andre) vara for 1 år

Forslag til vedtak: Sjur Husom Vonen velges som 1 (første) vara for 1 år og Hallgeir Lie som 2 (andre) vara for 1 år

6.4 Valg av valgkomité

Valgkomite innstiller Hallgeir Lie, Ragna Lindboe og Staffan K. Segerberg for 1 år.

Forslag til vedtak: Hallgeir Lie, Ragna Lindboe og Staffan K. Segerberg velges som valgkomite for 1 år

6.5 Valg av øvrige komiteer

Valgkomiteen innstiller følgende til valg i komiteene:

Festkomite:

- Karoline Bergman
- Filip Christensen
- Fabrice Eurokhmanoff
- Kari Moland
- Staffan K. Segerberg

Dugnadskomite:

- Henrik Christoffersen
- Anders Haarr
- Filip Rasmussen
- Pål Ulv

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 15.05.2026

Styret i Sameiet Torshov KV X

Styreleder, Carl Nilssen-Love
Styremedlem, Karna Buggeland Sælebakke
Styremedlem, Ingun Lund Witsø
Styremedlem, Sjur Husom Vonen
1. varamedlem, Madeleine Elise Tennebekk
Varamedlem, Hallgeir Kjosås Lie

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Sameiet Torshov KV X

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Carl Nilssen-Love
Styremedlem, Karna Buggeland Sælebakke
Styremedlem, Ingun Lund Witsø
Styremedlem, Sjur Husom Vonen
1. varamedlem, Madeleine Elise Tennebekk
Varamedlem, Hallgeir Kjosås Lie

Styret har bestått av 2 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på styret@torshovx.no

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Torshov KV X

Sameiet Torshov KV X er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 982307430. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 97 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Digital utsendelse av dokumenter

Sameiet Torshov KV X har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Torshov KV X har egen vaktmester/portner. Vaktmesterens/porterens navn er Petter Uthberg som kan treffes på tlf. 90623930 eller uttis@online.no.

Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, renhold og løpende vedilkehold.

Sameiet Torshov KV X har avtale med renholdstjeneste med Absolutt Rent. Renholdet skjer fortrinnsvis fredager.

Styret i Sameiet Torshov KV X har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Torshov KV X har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Nøkler, skilt

Systemnøkler (til ytterdør, søppelsjakt og andre fellesområder) bestilles ved å ta kontakt med vaktmester. Vaktmester håndterer også navn på dørklokke. Postkasser håndteres av Posten.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

Fortsette å utbedre brannsikringstiltak: installere ledelys i kjellere, på loft og i trappeoppgang (påbegynt).
Utarbeide brannkonsept for bygården med oppdaterte tegninger og rømningsveier.
Starte arbeidet med å sette opp snøfangere på taket i forbindelse med utbedring av ras fra taket.
Tilsyn og pleie av trær i indre gårdsrom.
Avholde dugnad med oppfordring og mulighet til å kaste søppel og rot som oppbevares i fellesområder for å sikre frie rømningsveier.
Tilsyn av lekeplassområdet.
Tilsyn av skorsteinerspiper.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Torshov KV X er forsikret i Protector Forsikring ASA og har polisenummer 3195245.

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

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

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

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 6 boenheter. Vi ønsker våre nye naboer velkommen!

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2024:

- Påbegynt trapperehabilitering indre gårdsrom
- Diverse mindre reparasjoner og rehabilitering av tak og fasade
- Bygget tak på utebod for å fasilitere barnevognparkering mm.
- Bygget et mindre treskur ved bod for trygg oppbevaring av redskaper og verktøy
- Befaring av ventilasjonsfirma. Mulihetsstudie, vedlikehold og rehabilitering av felles ventilasjonskanaler
- Beskjæring og div arbeid utført av arborist
- Overfladisk oppgradering av utleieleilighet.
- Utbedring utelys.

2025:

- Fortsettelse brannsikring i fellesareal, nytt slukkeutstyr med service avtale
- Påbegynt befaringsrunde av takterasser.
- Ny trapp Åsengata 7
- Innbruddssikring, heldekkende skallsikring ytterdører
- Tilstandsrapport fellesareal
- Påbegynt installasjon av nytt ledelys i fellesareal, trappeoppganger
- Innkjøp utemøbler og sykkelstativ
- Oppdatering av tegninger for hele bygget
- Vedlikehold av tak
- Nye snøfangere, forbedring av gamle. (Disse fanger også løs mur/sten)

2026:

- Sluttføring ledelys
- Sluttføring snøfangere
- Piperehabilitering
- Utarbeidelse av felles brannkonsept m/ rømningsplan og tegninger
- Avsluttende arbeid med tiltak for brannsikring

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 11 styremøter og behandlet 64 styresaker.
Vi har også mindre ukentlige møter og dialoger i grupper

Styret har i perioden hatt fokus på:

Reseksjonering. Flere utbygginger er ikke blitt reseksjonert de siste årene. Dette er nå vedtatt, forberedt og i sluttfasen.

Brannsikring. Etter pålegg har vi utført en rekke tiltak for å øke brannsikkerheten. Inngått serviceavtaler og utført nødvendig arbeide med elektriske installasjoner mm. Vi er nå i sluttfasen av dette arbeidet.

Oppdatert plantegning av bygget. Vi hjar bedt arkitekt uytarbeide nye, oppdaterte tegninger av bygget. Dette har vært forutsetning for reseksjonering men også essensielt som et planleggings verktøy for rehabilitering, vedlikehold og brannsikring

Taksikring. Vi har pågående rehabilitering av tak med skifte av ødelagte steiner og forbedrede sikringstiltak, snøfangere.

Vi har ellers hatt fokus på økonomi, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad, oppdatering av uteområder (benkebord, sykkelstativ) mm.

Deltakelse i nettverksmøte for OBFs Torshov-gårder, der agendaen er gjensidig erfaringsutveksling knyttet til styrearbeid og samarbeid ovenfor felles foretningsfører.

26.05.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Torshov KV X

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	6 141 492	5 927 099	6 087 316	6 430 476
Sum		**6 141 492**	**5 927 099**	**6 087 316**	**6 430 476**
Andre inntekter	2	144 364	853 060	0	0
Sum andre inntekter		**144 364**	**853 060**	**0**	**0**
Sum		**6 285 856**	**6 780 159**	**6 087 316**	**6 430 476**
Forretningsførsel og revisjon	3	285 415	271 024	278 500	293 000
Lønn og honorar	4, 5	251 020	239 610	239 610	251 020
Vedlikehold	6	640 386	790 527	970 000	1 104 000
Eksterne tjenester	7	948 072	475 533	722 384	550 900
Kabel-tv og bredbånd		656 835	616 804	632 844	706 176
Forsikring		518 271	470 214	523 000	575 000
Kommunale avgifter		1 234 269	1 107 435	1 219 480	1 382 781
Festeavgifter		141 076	141 076	146 000	141 076
Brensel og strøm		105 861	115 570	135 000	100 000
Andre driftsutgifter	8	114 472	188 743	150 000	165 300
Sum		**4 895 676**	**4 416 535**	**5 016 818**	**5 269 253**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**1 390 181**	**2 363 624**	**1 070 498**	**1 161 223**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**1 390 181**	**2 363 624**	**1 070 498**	**1 161 223**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	175 775	156 489	0	0
Renteinntekter	9	65 771	50 063	0	0
Rentekostnad	10	1 121 592	1 217 850	1 167 059	1 007 367
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-880 046**	**-1 011 298**	**-1 167 059**	**-1 007 367**
Årsresultat	**11**	**510 135**	**1 352 326**	**-96 561**	**153 856**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-741 884	-599 367	-641 589	-752 133
Endring i disponible midler	**11**	**-231 749**	**752 959**	**-738 150**	**-598 277**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		**2 600**	**2 600**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		15 280	8 587
Forskuddsbetalte kostnader	13	323 652	288 843
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		968 680	1 465 412
Innestående på særvilkår		196 184	189 015
Sum omløpsmidler		**1 503 796**	**1 951 857**
SUM EIENDELER		**1 506 396**	**1 954 457**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-14 962 280	-16 314 606
Årets resultat	11	510 135	1 352 326
Sum egenkapital	**14**	**-14 452 145**	**-14 962 280**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	15 857 953	16 599 837
Sum langsiktig gjeld		**15 857 953**	**16 599 837**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 031	31 679
Leverandørgjeld		71 451	173 057
Påløpne renter		5 570	99 093
Annen kortsiktig gjeld		9 536	13 071
Sum kortsiktig gjeld		**100 588**	**316 900**
Sum gjeld		**15 958 541**	**16 916 737**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 506 396**	**1 954 457**

Oslo 30.04.26
Styret i Sameiet Torshov KV X

Sted:_____, dato:_____

Carl Nilssen-Love Styreleder	Sjur Husom Vonen Styremedlem	Karna Buggeland Sælebakke Styremedlem

Ingun Lund Witsø
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	3 293 376	3 177 300	3 293 396	3 598 645
3601 Leieinntekt	167 886	0	0	0
3602 Leieinntekt	0	50 400	0	0
3603 Leieinntekt	0	75 349	151 200	156 000
3605 Leieinntekter Barnevognparkering	0	-2 400	0	0
3607 Renter og avdrag	1 808 616	1 776 300	1 808 648	1 759 500
3611 Inntekt trappevask	192 384	192 384	192 384	198 155
3620 Strømavgifter	480	480	0	0
3625 Inntekt bredbånd	626 688	593 280	626 688	706 176
3690 Andre inntekter	0	50 000	0	0
3692 Inntekt vaskeri	11 919	14 006	15 000	12 000
3900 Andre driftsinntekter	40 144	0	0	0
Sum	**6 141 492**	**5 927 099**	**6 087 316**	**6 430 476**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8400 Andre inntekter	0	853 060	0	0
8401 Salg av fellesareal	144 364	0	0	0
Sum	**144 364**	**853 060**	**0**	**0**

Konto 8401 gjelder salg av fellesareal.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	6 500	6 125	6 500	6 700
Forretningsførerhonorar	210 000	200 922	210 000	216 300
Aksjeutbytte fra OBF	-175 775	-156 489	0	0
Annen regnskapsførsel	68 915	63 977	62 000	70 000
Sum	**109 640**	**114 535**	**278 500**	**293 000**

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

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	220 000	210 000	210 000	220 000
Arbeidsgiveravgift	31 020	29 610	29 610	31 020
Sum	**251 020**	**239 610**	**239 610**	**251 020**

Styrehonorar vedtas forskuddsvis av årsmøte. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	279 160	388 086	970 000	1 080 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	272 432	334 438	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	64 795	68 003	0	0
6695 Egenandel forsikring	24 000	0	0	24 000
Sum	**640 386**	**790 527**	**970 000**	**1 104 000**

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	121 800	115 500	150 000	150 000
6360 Renhold	214 250	231 527	192 384	220 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	7 199	50 000	30 900
6725 Juridisk rådgivning	55 281	45 500	30 000	50 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	288 219	0	300 000	0
6740 Honorar konsulenttjenester	22 281	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	246 240	59 276	0	100 000
6790 Annen fremmed tjeneste	0	16 531	0	0
Sum	**948 072**	**475 533**	**722 384**	**550 900**

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6900 Elektronisk kommunikasjon	547	253	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	4 669	2 923	10 000	5 000
7320 Hjemmeside	5 985	5 985	0	6 000
7400 Kontingent HL	3 200	3 100	0	3 300
7720 Generalforsamling / årsmøte	11 945	16 184	0	6 000
7770 Bank og kortgebyrer	6 015	5 906	0	0
7772 Andre gebyrer	8 700	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	18 299	51 192	30 000	30 000
7790 Andre driftskostnader	55 112	103 201	110 000	115 000
Sum	**114 472**	**188 743**	**150 000**	**165 300**

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	62 566	47 210	0	0
8059 Andre renteinntekter	3 205	2 852	0	0
Sum	**65 771**	**50 063**	**0**	**0**

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8145 Lånenr 8398.71.83937	0	1 217 850	1 167 059	0
8150 Renter gjeldsbrevlån	1 120 987	0	0	1 007 367
8159 Andre rentekostnader	605	0	0	0
Sum	**1 121 592**	**1 217 850**	**1 167 059**	**1 007 367**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**1 634 957**	**881 998**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	510 135	1 352 326
Avdrag langsiktig lån	-741 884	-599 367
B. Årets endring i disponible midler	**-231 749**	**752 959**
C. Disponible midler 31.12	**1 403 208**	**1 634 957**

Note 12 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1300 Investeringer i OBF AS	2 600	2 600
Sum	**2 600**	**2 600**

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

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	139 498	130 632
1749 Forskuddsbetalte kostnader	184 154	158 211
Sum	**323 652**	**288 843**

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 15 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Ref. av lån 8398.71.29983 og 8398.71.41851, samt renovering av soilrør, innstallasjon av brannvarslingssystem, rehab. av indre gårdsrom og fasaderahabilitering.
Lånenummer:	**83987183937**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	6.55 %
Beregnet innfridd:	30.06.2039
Opprinnelig lånebeløp:	19 675 000
Lånesaldo 01.01:	16 599 837
Avdrag i perioden:	741 884
Lånesaldo 31.12:	**15 857 953**
Saldo 5 år frem i tid:	11 528 755

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987183937	1	316 400	316 400
	1	308 567	308 567
	1	284 564	284 564
	1	249 154	249 154
	1	248 247	248 247
	1	245 831	245 831
	1	240 818	240 818
	1	238 263	238 263
	1	235 917	235 917
	1	230 891	230 891
	1	222 318	222 318
	1	215 811	215 811
	1	214 261	214 261
	1	210 784	210 784
	1	210 686	210 686
	1	206 889	206 889
	1	206 428	206 428
	2	203 244	406 488
	3	200 731	602 193
	1	195 788	195 788
	2	195 704	391 408
	1	194 210	194 210
	3	193 359	580 077
	2	190 845	381 690
	1	185 819	185 819
	1	180 624	180 624

Lån

3	178 446	535 338
5	175 598	877 990
6	170 739	1 024 434
1	160 518	160 518
1	159 848	159 848
7	158 340	1 108 380
1	155 491	155 491
1	153 941	153 941
1	153 648	153 648
1	152 308	152 308
1	138 722	138 722
11	133 039	1 463 429
5	130 525	652 625
3	128 180	384 540
1	118 126	118 126
3	110 419	331 257
1	98 020	98 020
2	95 506	191 012
4	90 480	361 920
2	87 966	175 932
3	85 453	256 359

Resultat og balanse med noter for Sameiet Torshov KV X.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Torshov KV X

Styreleder	Carl Nilssen-Love (sign.)	25.05.2026
Styremedlem	Ingun Lund Witsø (sign.)	25.05.2026
Styremedlem	Sjur Husom Vonen (sign.)	25.05.2026
Styremedlem	Karna Buggeland Sælebakke (sign.)	25.05.2026

Til årsmøtet i Sameiet Torshov KV X

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Torshov KV X som viser et overskudd på NOK 510 135. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

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

Verifisert av SIGNICAT 27.05.2026

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 26. mai 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av
SIGNICAT
27.05.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

27.05.2026 11:15:25

Signaturmetode

Buypass (NO)

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Torshov KV X onsdag 03.06.2026 kl. 18:00 - Deichmann Torshov.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Torshov KV X

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 16 seksjonseiere og 5 representert med fullmakt, til sammen 21 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Steffen Eliassen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Det ble bemerket fra OBF at innkallingsdokumentet ikke kom med i e-postforsendelsen. Dette var ikke til hinder for å godkjenne innkallingen da det uansett var sendt per post samme dag. Det var kalt inn til årsmøte også per e-post, men sakslisten manglet. Dette ble ettersendt i tide jf eiersl § 44, tredje ledd.

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Styret foreslo å videreføre nivå fastsatt ved tidl årsmøte 220 000,-

Det kom inn motforslag om å KPI-justere dette, som utgjør en økning på kr 6600,-

Vedtak:
Styret for perioden 2025-2026 honoreres med kr 226600,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om parkering av motorvogn i indre gårdsrom

Det har tidligere blitt gitt dispensasjon på forbud mot parkering av motorvogn for mopeder. Denne dispensasjonen opphører da vi ser større ulemper ved stigende antall.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Orientering om underskelser rundt bytte av bredbåndsleverandør

Styret utreder med bistand fra OBF hvorvidt det er mulig å bytte dagens bredbåndsleverandør og får en lavere pris gjennom at OBF innhenter kollektive tilbud til flere av Torshov-gårdene.

Vedtak:
Tatt til orientering

5. Forslag

Vedtak:
Ingen forslag er meldt

6.

Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Carl Nilssen-Love

Valgkomite innstiller Carl Nilssen Love for 2 nye år.

Vedtak:
Carl Nilssen-Love ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Ingun Lund Witsø og Karna Buggeland Sælebakke

Valgkomite innstiller Ingun Lund Witsø, Madeleine Tennebekk og Karna Buggeland Sælebakke for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Sjur Husom Vonen, fratrer.

Vedtak:
Ingun Lund Witsø, Madeleine Tennebekk og Karna Buggeland Sælebakkeble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Hallgeir Kjosås Lie

Madeleine Tennebekk

Valgkomite innstiller Sjur Husom Vonen som 1 (første) vara for 1 år og Hallgeir Lie som 2 andre) vara for 1 år

Vedtak:
Valgt ble Sjur Husom Vonen som 1 (første) vara for 1 år og Hallgeir Lie som 2 (andre) vara for 1 år

6.4 Valg av valgkomité

Valgkomite innstiller Hallgeir Lie, Ragna Lindboe og Staffan K. Segerberg for 1 år.

Vedtak:
Hallgeir Lie, Ragna Lindboe og Staffan K. Segerberg velges som valgkomite for 1 år

6.5 Valg av øvrige komiteer

Valgkomiteen innstiller følgende til valg i komiteene:

Festkomite:

- Karoline Bergman
- Filip Christensen
- Fabrice Eurokhmanoff
- Kari Moland
- Staffan K. Segerberg

Dugnadskomite:

- Henrik Christoffersen
- Anders Haarr
- Filip Rasmussen
- Pål Ulv

Vedtak:
De innstilte ble valgt.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18:26

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Carl Nilssen-Love
Styremedlem, Karna Buggeland Sælebakke
Styremedlem, Ingun Lund Witsø
Styremedlem, Madeleine Elise Tennebekk
Varamedlem, Sjur Husom Vonen
Varamedlem, Hallgeir Kjosås Lie

Protokoll for Sameiet Torshov KV X

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	09.06.2026
Protokollvitne	Steffen Eliassen (sign.)	03.06.2026



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Torshov KV X

ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

Tid: tirsdag 25.11.2025, kl 18:00

Sted: Nordpolen skole

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret@torshovx.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2025 i Sameiet Torshov KV X tirsdag 25.11.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Torshov KV X

tirsdag 25.11.2025, kl 18:00 Nordpolen skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Endring av husordensreglene

Styret ønsker å endre husordensreglene i tråd med det som praktsieres i sameiet.

Nåværende husordensregler §9 har ordlyd:

Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt. Dersom man har fått dispensasjon av styret etter søknad, forplikter beboer å sørge for at dyret ikke er til ulempe eller sjenanse for andre. Det er absolutt båndtvang på sameiets område hele året, uavhengig av andre kommunale eller offentlige vedtekter. Lufting av dyr i bakgården tillates ikke. Dersom båndtvang ikke gjennomføres er dette klagegrunnlag.

Det foreslås å endre til følgende:

Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt, men kan godkjennes etter skriftlig søknad til styret.
Ved eventuell godkjenning forplikter beboer seg til at dyret ikke skal være til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Det er absolutt båndtvang på sameiets område hele året, uavhengig av kommunale eller andre offentlige bestemmelser. Lufting av dyr i bakgården er ikke tillatt (gjelder også katter).
Brudd på disse bestemmelsene kan medføre klage og føre til at styret iverksetter nødvendige tiltak.

Forslag til vedtak: Husordensreglenes § 9 endres til:

> "Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt, men kan godkjennes etter skriftlig søknad til styret.Ved eventuell godkjenning forplikter beboer seg til at dyret ikke skal være til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Det er absolutt båndtvang på sameiets område hele året, uavhengig av kommunale eller andre offentlige bestemmelser. Lufting av dyr i bakgården er ikke tillatt (gjelder også katter).
>
> Brudd på disse bestemmelsene kan medføre klage og føre til at styret iverksetter nødvendige tiltak."

3. Reseksjonering i tråd med matrikkelen

Bakgrunn: Se protokoll fra ordinært årsmøte 3. juni 2025, som ligger under "dokumenter" på torshovx.no

Etter en lengre prosess har Styret fått utarbeidet en rapport som avdekker avvik fra byggemeldte saker. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for at leiligheten er i tråd med offentlig fastsatte krav, særlig det som er registrert og dokumentert hos PBE. Styret er kjent med at dette pålegget ikke har vært godt nok kommunisert ved overdragelse,

utbygginger, oppfølging fra styret mm. Dette var bakgrunnen for informasjonsmøtet for berørte seksjoner avholdt denne våren.

Rapporten registrerer 21 seksjoner med utbyggingsprosjekter som ikke er inntatt i seksjoneringen fra 1986 og 1994. Årsaken ligger i at det er utført bygningsmessige arbeider etter seksjoneringen. Dette gjelder seksjoner nr. 5, 6, 12, 15, 23, 37, 43, 48, 49, 53, 56, 59, 65, 66, 71, 72, 79, 80, 81, 91, 95. Utgangspunktet er at det skal være samsvar mellom seksjonering og det som er bygget.

Søknad om reseksjonering krever samtykke fra årsmøtet. Søknad om reseksjonering som berører fellesareal må fremsettes av styret. Søknaden avgrenses til seksjoner med avvik og tilhørende fellesarealer.

For berørte seksjonseiere vil det være penger å spare på å delta i felles reseksjoneringsprosess under ledelse av Tandberg arkitekter og med støtte fra advokat, sammenlignet med å fremme en individuell søknad. Arkitektkontoret har beregnet 16.000 kroner per seksjon. Deler av dette beløpet vil tilbakeføres sameiet for utgifter tilknyttet kartlegging og tilstandsrapport.

Forslag til vedtak: Alle seksjoner omtalt i rapporten med avvik mellom det som er tinglyst seksjonert og realiteten i seksjonen, pålegges å utbedre avviket gjennom reseksjonering.

Det ekstraordinære årsmøtet vedtar at styret fremmer felles søknad om reseksjonering. Ny fordelingsnøkkel reguleres gjennom sameiets vedtekter. Alle kostnader knyttet til reseksjonering bekostes av eierne til de seksjoner som omfattes av søknaden.

Alle seksjoner omtalt i rapporten med avvik mellom det som er godkjent og realiteten i seksjonen pålegges å utbedre avviket på egen kost gjennom ny byggesøknad.

4. Utbygging Per Kvibergs gate

Paal Mogens Furuseth eier allerede en del kjellerareal i Per Kvibergs gate 28A og har søkt styret om å kjøpe ytterligere areal under sitt kjøkken i tråd med sameiets veileder for arealutvidelser. Sistnevnte areal benyttes i dag som fellesbod.

Styret erklærer seg inhabile i saken, og overlater avgjørelsen til årsmøtet.

Styret ber årsmøtet vurdere de vedlagte dokumenter og ta stilling til om arealet skal selges. Det bes tas hensyn til prinsippet om likebehandling av alle seksjonseiere og at salg som en hovedregel tillates.

Forslag til vedtak: Årsmøtet instruerer styret til å **selge/ikke selge** arealet slik det fremkommer av vedlagt dokumentasjon.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Oversikt vedlegg

1. Tilstandsrapport fellesareal, Tandberg arkitekter.....6
2. Søknad om kjøp av Fellesareal.....53
3. Ny Bodplan kjeller etter utbygging.....54
4. Oversiktskart fellesareal.....55
5. Merknader.....56
6. Tilsvar til merknader.....58

TORSHOV KVARTAL X



Figur 1 Torshov Kvartal X, PBE 1921 00020

Innhold

I	INNLEDNING OG SAMMENDRAG	S. 3
II.	EIENDOMSFORHOLD	S. 7
III.	GODKJENT RAMME	S. 9
IV.	TEKNISKE FORHOLD	S. 12
V.	HANDLINGSPLAN	S. 16

VEDLEGG
01 TEGNINGER FELLESAREAL
02 TINGLYST SEKSJONERING

	Tandberg Arkitekter AS
Org.nr.	913068998
Oppdrag nr.:	2024-15
Oppdragsadresse:	Torshov Kvartal X, 0478 Oslo
Oppdragsgiver:	Sameiet Torshov Kvartal X
Befaringsdato:	17. januar 2025 22. januar 2025 24. januar 2025
Deltaker:	Oda Lobben, Björn Münch
Dokument:	2024-15 Tilstandsrapport reseksjonering
Dato:	**14.03.2025 UTKAST**
Revisjon:	-
Utarbeidet av:	Oda Lobben
Kontrollert av:	Björn Münch
Distribuert til:	Styret, Torshov Kvartal X, v/ carlnilssenlove@gmail.com
Vår ref.	2023-15 Torshov Kv X

Tandberg Arkitekter AS
v/ Björn Münch
bm@tandberg-arkitekter.no
+47 91666031

Godkjent for:

SENTRALT GODKJENT

Prosjektering av arkitektur i tiltaksklasse 3
Prosjektering av brannkonsept i tiltaksklasse 2
Prosjektering av bygningsfysikk i tiltaksklasse 2
Prosjektering av konstruksjonssikkerhet i tiltaksklasse 1
Prosjektering av veg, utearealer og landskapsutforming i tiltaksklasse 2
Søker (for alle typer tiltak) i tiltaksklasse 3

Torshov Kvartal X

OBJEKTDATA

Gnr/bnr.:	224/1	
Objekt:	**Sameiet Torshov Kvartal X, 0478 Oslo**	
	Agathe Grøndahls gate 2 A,B	(AGG 2 A,B)
	Agathe Grøndahls gate 4 A,B	(AGG 4 A,B)
	Agathe Grøndahls gate 6 A,B	(AGG 6 A,B)
	Per Kvibergs gate 28 A,B	(PKG 28 A,B)
	Vogts gate 63 A,B	(VG 63 A,B)
	Vogts gate 65	(VG 65)
	Åsengata 5	(ÅG 5)
	Åsengata 7 A,B	(ÅG 7 A,B)
Eierforhold:	Sameiet Torshov Kv X, org.nr. 982307430	
Bygningstype:	Murgårder, 3 etasjer og delvis innredet kjeller og loft.	
Byggeår:	1921-1924	
Status:	Seksjonert 1986, reseksjonert 1994	

SAMMENDRAG

For styrets vurdering og behandling av tiltak i fellesareal og en evl. reseksjonering.

Rapporten kartlegger viktige og kritiske tekniske i f.m. en eventuell reseksjonering. **Vedlagte tegninger er merket med punkter (01 – 09) som henviser til hvilke punkter i rapporten som er gjeldende for den enkelte seksjon.**

For detaljert forslag til tiltak og saksbehandling, se kapittel V.

A	AVKLARING	Stipulert
	Rapporten viser at det er grunnlag for å søke om reseksjonering. Sameiet må innledningsvis ta stilling til rammer for prosess, bl.a. må det tas stilling til om det i forkant skal åpnes for at flere kan søkes rammetillatelse for utbygging av fellesareal.	Uke 12– 22 2025
B	BYGGESAK	
	Ulovligheter kan fanges i en felles byggesak i forkant av en eventuell reseksjonering. I forkant må det tas stilling til om det skal åpnes for at flere kan søkes rammetillatelse for utbygging av fellesareal.	Uke 23- 52 2025
C	RESEKSJONERING	
	En felles søknad om reseksjonering vil etter vår vurdering være en effektiv og minst kostnadskrevende måte å få kontroll på eiendoms-situasjonen. Reseksjoneringen avgrenses til endringer utført etter 1986	Uke 3 - 12 2026

OPPDRAGSBESKRIVELSE

Oppdrag: Tandberg arkitekter har fått i oppdrag å bistå i en prosess som leder til en fullstendig og oppdatert reseksjonering. Foreliggende dokument kartlegger viktige og kritiske forhold i f.m. en reseksjonering.

Om bygget: Eiendommen gnr./bnr., 244/1 er oppført mellom 1921 og 1924. Sameiet består av 97 seksjoner fordelt på 14 oppganger med 3 etasjer. Boligene har i tillegg kjeller og loft som – sammen med trapperommene – utgjør sameiets fellesarealer. Adkomst til leiligheter og fellesarealer er organisert via trapperom. Bygget er utført i murverk, med trebjelkelag som etaskjeskiller og pusset fassade.

Det har vært en god del utbygginger av kjellere og loft etter seksjoneringen i 1986, og det er derfor ikke samsvar mellom de gjeldende seksjoneringstegningene og dagens situasjon. Flere av leilighetene i 3. etasje har utvidet leilighetene gjennom kjøp av ovenforliggende fellesareal fra sameiet. Deler av loftet er ombygd og tillagt den underliggende bruksenhetens hoveddel. Ved et tilfelle er loftareal utbygget og re-seksjonert som egen seksjon. Det er også flere av leilighetene i 1. etasje som er utvidet gjennom kjøp av underliggende fellesareal i kjeller fra sameiet, som er ombygd og tillagt den overliggende bruksenhetens hoveddel.

Gjennomføring: Med bakgrunn i planlagt reseksjonering ble det gjennomført en befaring av sameiets fellesarealer etter avtale med styreleder Carl Nilssen-Love. Tidspunkt for befaring var 17., 22., og 24. januar 2025. Til grunn for befaring lå også aktuelle tillatelser, hentet i kommunens byggesaksarkiver. Formålet med befaringene var å registrere

- dagens bruk av sameiets fellesarealer i kjeller og på loft,
- samsvar med tegningsgrunnlag (med tanke på re-seksjonering)
- ulovlige forhold etter Plan- og bygningsloven.

Dokumentasjon: Tilstandsrapporten er utarbeidet på bakgrunn av observasjoner ved befaring og mottatt og innhentet informasjon:

Nr	Beskrivelse	Dato	Kilde
01	Beregning sameiebrøk		TA
02	Dokumentasjon befaringer		TA
03	Brannteknisk tilstandsanalyse av Brannforebyggende Frydenlund	22.08.2023	Styret
04	Tinglyst førstegangsseksjonering, med tegninger	1986 029912	Kartverket
05	Reseksjonering av seksjon 90 og 97, med tegninger	1994 07247	Kartverket
06	Vedtekter for sameiet Torshov Kv X.	19.03.2019	Styret
07	Innkalling til styremøte	13.11.2024	Styret
08	Mailkorrespondanse om hvilke seksjoner som har inngått kontrakt med styret	27.11.2024	Styret
09	Oversikt over utbygging av fellesareal	13.11.2024	Styret
10	Kontrakt for utbygging av fellesareal	06.09.2016	Styret
11	Tilsendte kjøpekontrakter	1986-2021	Styret
12	Beregning av bruksareal	2006	Styret
13	Byggesak: AGG 2-4-6, Oppføring av kvartalet - Våningshus	1921 00020	PBE saksinnsyn
14	Byggesak: PKG 28 - Oppføring av kvartalet - Våningshus	1921 00205	
15	Byggesak: VG 63 - Oppføring av kvartalet - Våningshus	1921 00268	

16	Byggesak: VG 65 - Oppføring av kvartalet-Våningshus	1921 00269	
17	Byggesak: AGG 2-4-6 - Sanitæranlegg	1923 00026	
18	Byggesak: AGG 2-4-6 - Rørleggerarbeid	1923 00027	
19	Byggesak: VG 65 - VVS Anlegg	1923 00409	
20	Byggesak: AAG 2A - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendring	2024 61117	
21	Byggesak: PKG 28A - Bruksendring av kjeller til bolig	2024 54141	
22	Byggesak: VG 63B - Utsparing i bærevegg	2023 08004	
23	Byggesak: AGG 2B - Bruksendring av loft - Innsetting av takvinduer	2022 13807	
24	Byggesak: ÅG 7B - Riving av bærevegg	2022 04894	
25	Byggesak: PKG 28A - Åpning i bærevegg	2020 09461	
26	Byggesak: VG 63 B - Utbygging av loft og innsetting av takvindu	2019 16138	
27	Byggesak: VG 63 A - Bruksendring av fellesareal i kjeller til boligareal for overliggende leilighet	2019 03225	
28	Byggesak: AGG 2A - Installasjon av trappeheis	2019 01411	
39	Byggesak: AGG 6B - Bruksendring av fellesareal i kjeller til boligareal for overliggende leilighet	2018 17575	
30	Byggesak: AGG 4A - Bruksendring av fellesareal i kjeller til boligareal for overliggende leilighet	2018 17574	
31	Byggesak: PKG 28B - Bruksendring av loft til bolig	2017 07361	
32	Byggesak: VG 63A - Rehabilitering av bad	2017 01830	
33	Byggesak: PKG 28B - Bruksendring av kjeller til bolig	2016 18705	
34	Byggesak: AGG 6B, PKG 28B, ÅG 6B - Forhåndskonferanse - Utbygging av loft	2016 18705	
35	Byggesak: VG 63B - Bruksendring - Seksjonsnummer 61	2014 14601	
36	Byggesak: PKG 28B - Forhåndskonferanse - Utvidelse av leilighet til loft	2014 13559	
37	Byggesak: ÅG 5 - Anmodning om ferdigattest på henlagt sak - Loftsutbygging – 199704846	2014 04577	
38	Byggesak: AGG 4 - Hulltaging i bærevegg	2013 03009	
39	Byggesak: ÅG 7B - Loftsutbygging - Fasadeendring - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	2012 08992	
40	Byggesak: VG 63B - Bruksendring del av loft til boareal for underliggende leilighet	2012 08343	
41	Byggesak: ÅG 5 - Innredning av loft - Fasadeendring – Bruksendring	2011 09461	
42	Byggesak: AGG 6B - Rehabilitering av bad	2011 09248	
43	Byggesak: ÅG 5 - Rehabilitering av bad	2011 05534	
44	Byggesak: VG 63B - Rehabilitering av bad	2011 02234	
45	Byggesak: AGG 4B - Montering av trappeheis	2010 12084	
46	Byggesak: VG 63A - Utvidelse av loftsleilighet - Nye takvinduer og -terrasse	2010 03656	

47	Byggesak: VG 65 - Forhåndskonferanse - Innredning av loftsetasje	2009 06950	
48	Byggesak: VG 65 - Innredning av loftsetasje og ny takterrasse	2009 03131	
49	Byggesak: ÅG 7B - Riving av bærevegg i tegl og innsetting av drager	2008 13185	
50	Byggesak: AGG 2A - Takterrasse	2008 06103	
51	Byggesak: ÅG 7B - Bruksendring av butikklokal og kjeller til bolig	2007 00034	
52	Byggesak: PKG 28 - Innvendig ombygging (nytt våtrom)	2005 07138	
53	Byggesak: VG 65 - Innredning av loft	2002 08058	
54	Byggesak: AGG 2B - Loftsutbygging over leilighet	2002 05609	
55	Byggesak: ÅG 5 - Loftsutbygging	1997 04846	
56	Byggesak: AGG 2 – Bad boligblokk	1996 03016	
57	Byggesak: PKG 28 - Utbygging av råloft – Bolig	1995 00087	
58	Byggesak: ÅG 7 – Leilighet loft - Boligblokk	1991 51426	
59	Byggesak: ÅG 7 - Åpning i vegg i 1. etasje	1990 02188	
60	Byggesak: AGG 2 – Innredning bad i 2.etg - bygård	1990 00497	
61	Byggesak: AGG 4 – Innredning Kjeller - bygård	1989 53354	
62	Byggesak: PKG 28 – Bad 3. etg	1987 01423	
63	Byggesak: VG 65 – Innredning av kjellerstue – hobbyrom og bod	1985 02400	
64	Byggesak: PKG 28 - Forandr. arb. i kjeller og 1. etg	1984 01341	
65	Byggesak: AGG 2-4-6 - Innredn. del av leil. på loft	1984 00797	
66	Byggesak: VG 63 – Innredning del av leilighet på loft	1983 01441	
67	Byggesak: PKG 28 - Innredning del av leilighet på loft	1983 01050	
68	Byggesak: AGG 4 - Innr. kjellerstue s. bad og wc	1983 00511	
69	Byggesak: AGG 4 - Innr. bad, stue på loft	1983 00510	
70	Byggesak: AGG 2-4-6 - Innr. del av leiligh. på loft	1982 00317	
71	Byggesak: ÅG 7 – Innredning av dusjrom	1971 00722	
72	Byggesak: AGG 2-4-6 - Bad i 1.etg.	1970 00049	
73	Byggesak: VG 63 - Dusjbad i 2. etg.	1969 00864	
74	Byggesak: PKG 28 - Dusjbad i 2. etg.	1967 00466	
75	Byggesak: AGG 2-4-6 - Innredning dusjbad i 1.etg.	1966 00044	

Forbehold:

Byggverket er mangelfullt dokumentert. Det mangler bl.a. dokumentasjon på utførelse, utførte endringer og utført vedlikehold. Vi tar derfor forbehold om at det kan være forhold som ikke er tilstrekkelig belyst.
Kontrollen innebærer ikke åpning av konstruksjoner, skjulte installasjoner er generelt ikke kontrollert, tekniske anlegg ikke testet. Det er ikke utført kontroll-beregninger. Vi tar derfor forbehold om mulige skjulte feil og mangler.

Tandberg Arkitekter AS fraråder at rapporten benyttes til annet enn det formål den er utarbeidet for.

01 Krav til reseksjonering

Foreliggende seksjonering fra 1986 og 1994 omfatter alle bruksenheter i sameiet. Boenhetene og fellesareal er i etterkant blitt endret. Alle endringer som vi har registrert i forhold til gjeldende seksjonering, kan fanges i en felles reseksjonering:

01.1 Utbyggingsprosjekter

Gjelder: Seksjon 5, 6, 15, 23, 37, 43, 48, 49, 53, 56, 59, 65, 66, 71, 72, 79, 80, 81, 91, 95

Referanse: Dok.06, pkt. 5.3.1

Dagens seksjonering tar ikke høyde for prosjekter som er utført i 1986 eller senere, der deler av sameiets kjeller og loft ble bygget ut og innlemmet i over eller underliggende seksjon. Uten en reseksjonering får ikke seksjonseierne eierrettigheter til arealet. Dette er gjeldende for totalt 20 seksjoner hvorav to er under oppføring.

01.2 Loftutvidelse

Gjelder: Seksjon 12

Referanse: Dok.23

Loftetasjen ble i 2022 utvidet med hems over seksjonert fellesareal. Eier må ta stilling til om arealet søkes innlemmet i seksjonens hoveddel.

01.3 Formålsendring

Gjelder: Seksjon 91

Bruksenheter kan bare brukes i samsvar med seksjonert formål, seksjon 91 er seksjonert til næringsformål. I 2007 ble seksjonen er bruksendret fra næringsformål til boligformål (51). En reseksjonering er nødvendig
En endring av bruksformålet krever reseksjonering. Seksjon 91 er seksjonert til næringsformål (51). I 2007 ble den godkjent til bolig. Bruksendringen krever reseksjonering (06).

01.4 Ikke utbygget areal

Gjelder: Seksjon 31

Referanser: Dok.02, Pkt.

Kjelleren til sameiets utleiebolig er ikke bygget ut. Boligen eies av kommunen som må ta stilling til om man skal tilbakeføre arealet til fellesareal eller søke om utbygging. I mellomtiden kan seksjonen holdes utenfor en evt. reseksjonering.

02 Sameiebrøk

Sameiebrøken fastsetter seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Så fordeles bl.a. felleskostnader etter sameiebrøk. Tinglyst sameiebrøk er basert på areal.

Vi har utført kontrollmål av arealene der vi har målt seksjonenes gulvareal (GUA) for hoveddel med grunnlag i de tinglyste seksjoneringstegningene. Arealet er blitt sett i forhold til seksjonens tinglyste sameiebrøk. Resultatet understøtter at sameiebrøken den gangen ble fastsatt «konsekvent og rettferdig». Tinglyst areal og sameiebrøk korresponderer innenfor 10% avvik som er en bra verdi for et sameie av denne

størrelsen. Målingen tar ikke hensyn til om areal innfrir standard takhøyde (loft). Takterrasser inngår i hoveddel.

02.1 Utbyggingsprosjekter

Gjelder: Seksjoner med utbyggingsprosjekter utført i 1986 eller senere

Referanser: Dok.01 Beregning sameiebrøk, Dok.06 Vedtekter for sameiet (pkt. 3)

Tinglyst sameiebrøk tar ikke høyde for utbyggingsprosjekter oppført i 1986 eller senere. I stedet er det vedtatt en egen fordelingsnøkkel for utbyggingsprosjektene. Det er fastsatt i sameiets vedtekter at eiere som har bygget ut fellesarealer betaler ekstra felleskostnader per utbygget kvadratmeter bruksareal. Tillegget i felleskostnader beregnes til 1/3 eller 2/3 av felleskostnaden per kvadratmeter for det utbygde arealet, avhengig om seksjonen ble utbygget før eller etter 2016. Ved gjennomgang av arealene i sameiet ser vi at det etter vedtatt beregningsmetode betales vesentlig mindre felleskostnader per kvadratmeter enn det betales for seksjonert areal som ble utbygget før 1986. Vi anbefaler at det i forbindelse med reseksjonering fastsettes en ny sameiebrøk basert på dagens arealfordeling i sameiet.

02.2 Utbygging seksjonering i 1986, utvidet i etterkant

Gjelder: Seksjon 31

Referanser Pkt. II.1.4

Sameiets utleiebolig dekker i dag en ca. dobbelt så stor andel av felleskostnadene enn hva bruksenhetens boareal (hoveddel) tilsier. Dette fordi seksjonens kjeller pr i dag ikke er utbygget og innlemmet i boenhetens hoveddel. Kommunen og sameiet bør ta stilling til om kjelleren i forbindelse med en eventuell reseksjonering ønskes tilbakeført til fellesareal i samsvar med dagens bruk.

03 Bruk av fellesareal

Boenheten kan også ha tilleggsdeler, for eksempel en bestemt bod. Sameiet har i dag ikke seksjonert tilleggsareal. Alt utenom boenhetene inngår derfor i fellesarealet. Fellesareal omfatter både innvendige og utvendige arealer til adkomst, boder gårdsplass, plener og så videre. Også styrets møterom inngår som del av fellesarealet.

Vedlegg 01 gir en oversikt over sameiets fellesareal i kjeller og på loft.

Som utgangspunkt har alle sameiere lik rett til bruk av fellesarealene til det de er beregnet for. Dersom årsmøte ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. I utgangspunktet kan ingen ha enerett til bruk av et fellesareal, med mindre det foreligger et vedtak eller avtale. Sameies vedtekter åpner for at styret kan inngå avtale med seksjonseier om utbygging av fellesareal. Vedtak eller avtale gjelder etter dagens lov maksimalt i inntil tretti år.

03.1 Privatisert fellesareal

Gjelder: Kjeller i Vogts gate 65

Referanse: Dok.02 Befaring

Vi har registrert at et rom i felles kjeller i Vogts gate 65 er blitt privatisert og innredet til hobby-/trimrom. Med mindre det foreligger avtale, skal sameiet ta stilling til om forholdet skal godkjennes i etterkant. I så fall kan rommet tillegges seksjonen som tilleggsdel i forbindelse med en eventuell reseksjonering.

04 Boenheter

Forutsetning for en reseksjonering er at det er samsvar mellom seksjoneringstegninger og tegningene innregistrert i kommunens byggesaksarkiv. Seksjoneringen skal samsvare med de «sist godkjente tegninger» registrert i kommunens byggesaksarkiv. Hvis tiltaket ikke er godkjent etter plan- og bygningsloven, skal kommunen avslå reseksjonering. Med bakgrunn i dette har Tandberg arkitekter gjennomgått alle byggesaker knyttet til Torshov kvartal X som er registrert i kommunens digitale byggesaksarkiv.

Gjennom befaringer av sameiets fellesarealer, kan vi bekrefte det er et forholdsvis høyt samsvar i byggesaker og utbygginger av fellesarealene i loft og kjeller. Enkelte forhold skal her likevel nevnes:

04.1 Manglende ferdigattest

Gjelder: Seksjon 81

Referanse: Dok.55 Byggesak: ÅG 5 - Loftutbygging

Byggesakstegninger regnes som «sist godkjent» når det foreligger ferdigattest. Ferdigattesten i byggesak 199704846 for loft seksjon 81 mangler. Den midlertidige brukstillatelsen anses her som tilstrekkelig dokumentasjon for en reseksjonering. Unntaksregelen gjelder eldre byggesaker omsøkt før 1998.

04.2 Rammetillatelse

Gjelder: Seksjon 5 og 43.

Referanse: Dok.20 Byggesak: AAG 2A - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendring
Dok.21 Byggesak: PKG 28A - Bruksendring av kjeller til bolig

For pågående byggesaker vil en rammetillatelse fra Plan og bygningsetaten (PBE) være gyldig dokumentasjon på tiltaket ved en seksjonering. Punktet omfatter også evt. nye utbyggingsprosjekter som ikke er ferdigstilt når det søkes om reseksjonering.

04.3 Manglende samsvar

Gjelder: Seksjon 71

Referanse: Dok.53 Byggesak: VG 65 - Innredning av loft

Loftetasjen til seksjon 71 var godkjent med «brannsluse» som sikrer sekundær rømningsvei i henhold til teknisk forskrift. Brannslusen ble ikke bygget, og byggesakstegningene kan derfor ikke legges til grunn for reseksjonering. Forholdet må rettes før det kan søkes reseksjonering.

04.4 Ulovlig bruksendring

Gjelder: Hobbyrom i kjeller til Vogts gate 65, Styrets møterom i kjeller Åsengata 7A

Referanse: Pkt. II.2.1

Skal rommet tillegges en seksjon som tilleggsareal, må det tas stilling til om den oppfyller gjeldende forskriftskrav. Tas rommet i bruk som oppholdsrom er dette søknadspliktig, og må godkjennes av PBE etter plan- og bygningsloven.

Det samme gjelder for styrets møterom i kjeller. Dersom et areal er omdisponert fra bod til oppholdsrom uten godkjenning, blir det ikke gitt forsikringsdekning for den oppgradering som er gjort ved forsikringstilfelle, f eks brann. Dersom det oppstår brann der åstedet ligger i et ulovlig ombygget areal, må man påregne avkortning i forsikringsutbetalingen.

Styret i et boligsameie har HMS-ansvar. Følgelig må styret arbeide for at bare de arealer som er godkjent som oppholdsrom benyttes til opphold.

05 Søknadspliktige endringer

Under dette punktet behandles søknadspliktige endringer som ikke berører bruksformål eller seksjonsgrenser. Endringene vil derfor i utgangspunktet ikke være til hinder for planlagt reseksjonering.

Følgende ulovligheter må likevel gjennomgås av styret og seksjonseiere.

05.1 Manglende brukstillatelse

Gjelder: Seksjon 47

Referanse: Dok.02 Befaring,
Oversikt byggesaker

Loft til seksjon 47 er seksjonert hoveddel (1986). I kommunens byggesaksarkiv finner vi en byggesak med tegninger for nytt bad (1987) registrert for seksjonen. Vi finner imidlertid ingen byggesak som kan knyttes til tidligere utbygging av loftetasjen. Vi anbefaler at seksjonseier eller styret ber PBE bekreftet godkjent bruk. Manglende brukstillatelse er en ulovlighet som både styret i sameiet og kommunen er pliktig til å følge opp.

05.2 Bruksendring av kjeller/bod til hoveddel

Gjelder: Seksjon 23

Referanse: Pkt. II.1.1 Utbyggingsprosjekter
Dok.61 Byggesak: AGG 4 – Innredning Kjeller – bygård

Seksjonens kjeller ble i 1989 bare delvis godkjent til oppholdsrom. Resterende delen er på byggesakstegning registrert som bod, og vil derfor bli seksjonert tilleggsdel. Seksjonseier må ta stilling om dette svarer dagens situasjon, eller om boden i etterkant har blitt innredet til opphold. I så fall bør ulovligheten rettes opp i forkant av en reseksjonering, ved å søke kommunen om bruksendring i etterkant.

05.3 Brudd av bærende og branncellebegrensede konstruksjoner

Gjelder: Alle seksjoner.

Referanse: Vedlegg 02 Seksjoneringstegninger
Oversikt byggesaker

Alle seksjoner har inntegnet WC i opprinnelige tegninger fra 1921, se vedlegg 02.Bare et fåtall av leiligheter hadde den gangen innlagt bad. Det er innregistrert flere byggesaker om seksjoner som har etablert og utvidet baderom. Men vi kan antar at dette også gjelder de resterende seksjonene. Vi antar også at det er flere eksempler på kjøkken som er flyttet, eller veggåpninger som er åpnet og som muligens kan ha medført brudd på bærende eller branncellebegrensende konstruksjoner. Endringer som ofte kan bryte brannskiller, er bytte av inngangsdør, rørgjennomføringer og bytte av sluk og soilrør.
Disse konstruksjoner inngår i sameiets fellesareal, og endringer krever søknad og ansvarsrett.

Vi anbefaler seksjonseierne om å gjennomgå byggesaks- og seksjoneringstegninger for mulige ulovligheter. Samsvar mellom byggesak og utbygginger er også noe som har fått økt betydning ved boligsalg, med de endringene i avhendingsloven som tredde i kraft i 2022.

06 Nødvendig dokumentasjon

Når et byggverk tas i bruk skal det foreligge FDV-dokumentasjon som gir tilstrekkelig informasjon for å kunne drifte byggverket med tekniske installasjoner. Slik dokumentasjon vil også være nødvendig for å kunne gjøre tilpasninger ved ombygginger og endringer i bruken som kan oppstå over tid.

Derfor er det viktig at styret i sameiet innhenter tilgjengelig FDV-dokumentasjon fra utbyggerne. Sameiet må sørge for at dokumentasjonen oppbevares på en trygg måte og at den holdes oppdatert ved endringer i bruksforutsetninger, eller ved fysisk endringer, i løpet av byggverkets levetid.

Kravet om FDV dokumentasjon kom med teknisk forskrift fra 1997. Men først etter 2010 må FDV dokumentasjon være overlevert til eier for å kunne søke ferdigattest. Basert på dette kan man utgå fra at utbygde seksjoner kan kategoriseres i følgende kategorier:

06.1 Prosjekter med obligatorisk FDV-dokumentasjon.

Gjelder: Seksjon 5,12, 15, 37, 43, 49, 53, 56, 59, 61, 65, 66, 79, 80.

Referanser Ved ferdigstilling av gjeldende seksjoners tiltak skal utbygger kvittere for overlevering av nødvendig FDV-dokumentasjon til seksjonseier. Det ble også krav om at dokumentasjonen om forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) følger boligen når den skifter eier.

06.2 Prosjekter der det bør foreligge FDV-dokumentasjon.

Gjelder: Seksjon 6, 71, 72, 81, 91, 95

Referanser: Oversikt byggesaker.

Selv om det var krav i teknisk forskrift fra 1997 om overlevering av dokumentasjon ved ferdigstillelse, ble FDV-dokumentasjonen i praksis ofte ikke overlevert eier. Likevel anbefaler at man kontakter seksjonseiere for å få tak i den dokumentasjonen de muligens kan besitte.

07 Brannsikkerhet

Ved gjennomgang av saksdokumentene, brannteknisk rapport og befaring har vi avdekket forhold som bør gjennomgås av styret når det kommer til forvaltning, vedlikehold og drift av bygningen (FDV), spesielt med tanke på brannsikring og dokumentasjon av godkjent rømning.

I likhet med andre boliger fra denne tiden finnes det mulige brannfarer som ikke er knyttet til et bestemt tiltak, men til bygningenes tilstand/alder og vedlikehold. Eier skal sørge for at bygget er vedlikeholdt og utstyrt i samsvar med gjeldende brannkrav, jf. forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 2-1. I 2023 engasjerte sameiet konsulentfirmaet Brannforebyggende Frydenlund for å utarbeide en brannteknisk tilstandsanalyse for kvartalet.

Vi har følgende anmerkinger:

07.1 Dokumentasjon for samsvar

Gjelder: Seksjon 66 med flere

Referanse: (03) Brannteknisk tilstandsanalyse

Seksjon 66 er utbygget, men det er ikke blitt utsett ferdigattest. Først når det foreligger ferdigattest regnes byggesaken godkjent. Dette gjelder alle prosjekter som ikke er ferdigstilt. Det er derfor viktig at seksjonseiere med utbyggingsprosjekter fremlegger FDV-dokumentasjon med ferdigattest og samsvarskontroll etter ferdigstilling.

07.2 Manglende brannsikring

Gjelder: Alle utbygde seksjoner i kjeller, loftseksjon 6, 12, 48 og 71 (se vedlegg 1)

Referanse: (03) Brannteknisk tilstandsanalyse, (02) Befarings rapport

Det er flere gjennomføringer i kjellerdekke som må brannsikres, ifølge rapport bør dagens svakheter i etasjedekke utbedres innen 2025. Dette gjelder fellesarealet i alle kjellere. Himlingen må branntekkes med ett lag gips.

Ved delvis innredet loft skal himlingen mot yttertak kaltloft langs med veggen brannsikres med for eksempel to lag gips for å forhindre at en eventuell brann på kaltloft sprer seg i hullrommet over tilliggende boligrom. Dette er gjeldende for loftutbygging av seksjon.

07.3 Tiltak som påvirker rømning

Gjelder: Alle oppganger

Referanse: (03) (02)

Det er også bemerket forhold som kan ha innvirkning på rømningstiden ved en eventuell brann, og som ikke har vært rettet:

- Gjenstander i trapperom:
- Håndbrannslokkere i felles arealer som trapperom og bod arealer må kontrolleres og merkes. (Er de merket?)
- Brannsentraler: Flere brannsentraler står med feil. (Vi har ikke gjort registreringer, er feilkontroll av brannalarmanlegg utført?).
- Branntegninger: Brann- og orienteringsplaner for kvartalet mangler.

07.4 Brannperm

Gjelder: Alle oppganger

Referanse: (03)

Det må lages felles branndokumentasjon for kvartalet. Loftutbyggingen i de forskjellige oppgangene er utført etter forskjellig regelverk og tekniske krav fra 1985 til 2020 etter når loftet er søkt og bygget ut. Det er anbefalt at det lages en helhetlig vurdering av lofts utbyggingen som samles i branndokumentasjonen. Dette anses som et vesentlig avvik som må iverksettes innen 2025.

8 Adkomst og rømning

Sameiet består av 97 boenheter fordelt på 14 oppganger over 3 etasjer og loftetasje. Hver leilighet har utgang til ett trapperom. og sekundær rømning via vindu/balkong. Trapperommene er fraskilt fra felles kjeller og loft med dører A60-CS. Leilighetsdørene er utført B30-S. På øverste repos er det vindu som kan åpnes. Det er ikke tilgang i kjeller eller loft mellom oppgangene. Alle leiligheter har også rømningsvindu mot gate, med unntak for loftseksjon 97 som kun har vindu i skrå takflate.

Etablert rømningskonsept er i samsvar med forskrift BF 85 der «vindu (balkong), som er tilgjengelig for brannvesenets stiger kan erstatte ett åpent eller lukket trapperom som rømningsvei». Leilighetene er innen høyderedskapets rekkevidde (med unntak for seksjon 97). Gjeldende kravspesifikasjoner på oppstillingsplass for stigebil vurderes oppfylt.

Senere tid er det etablert heldekkende brannalarmanlegg kategori 2 som automatisk alarmerer alle i bygget om røykutvikling i fellesarealer og boenheter. Sentralen er plassert på inngangsplan i trapperommene. Automatisk brannalarmanlegg utgjør en oppgradering ift. gjeldende krav i BF 85 (røykvarsler). Fasaderedning i kombinasjon med automatisk brannalarmanlegg er godkjent løsning for utbedring av murgårder, jf. NBIs anvisning fra 2007 som er basert på nyere forskrift TEK97.

Fellesarealene i kjeller og på loft har i utgangspunktet kun rømning via trapperom. Bodareal er beregnet for sporadisk opphold, og krever derfor ikke alternativ rømningsvei. Når fellesareal bygges ut, skal også kjeller og loft få sekundær rømningsvei.

08.1 Rømningsvindu

Gjelder: Seksjon 43, 49, 50, 56, 67

Sekundær rømningsvei fra kjeller kan være et vindu tilrettelagt til rømning jf. VTEK17 § 11-13. Vinduer som rømningsvei må være tilrettelagt.

08.2 Rømningsvei

Gjelder: Seksjon 95

Seksjonen har rømning via «brannsluse» i samsvar med forskrift TEK17. I tillegg har seksjonen fått tillatelse til en ekstra utgang gjennom felles bodareal til tilgrensende oppgang. Dette vil ikke være nødvendig med mindre arealet skal benyttes som utleieenhet, og begrenser andres muligheter til utbygging unødvendig.

.3 Fravik

Gjelder: Seksjon 53, 59, 72, 79, 80, 81

Gjeldende seksjoner har fått godkjent fravik fra krav om at rømningsvei skal være utformet som egen branncelle. I vår gjennomgang av kommunens sakarkiv og befaring på fellesareal har vi notert at 6 prosjekter er godkjent med rømning gjennom felles bod areal. Tandberg Arkitekter stiller seg kritisk til slik løsning, og anbefaler tiltak.

08.4 Avvik fra tillatelse

Gjelder: Seksjon 71

Godkjent «brannsluse» til seksjon 71 som sikrer seksjonenes loftetasje sekundær rømningsvei etter forskrift er ikke utført bygget. Krever tiltak.

08.5 Mangel

Gjelder: Seksjon 97

Seksjonert loft til seksjon 90 ble i 1991 godkjent utbygget og i 1994 reseksjonert til en selvstendig boligseksjon. Uten interntrapp og kun vindu i skrå takflate står seksjonen i dag med kun en rømningsvei. Sekundær rømning med stigebil godkjennes ikke for vindu i skrå takflate (takterrasse vender mot bakgård).

08.6 Sameiets styrerom

Gjelder: Sameiets styrerom Åsengata 7 A, Hobbyrom Vogts gate 65

Innreder kjellerrom til oppholdsrom forutsetter det også etablering av sekundær rømningsvei. Rommet er beregnet for «sporadisk opphold», og bruken samsvarer ikke lenger med godkjent bruk. Sameiets styrerom er ikke godkjent til varig opphold, gjelder styrerom og toalett opprettet i kjeller til Åsengata 7 A. Det samme gjelder hobbyrommet i kjeller i Vogts gate 65

09 Boder

For en reseksjonering må resterende fellesareal være stort nok til at minstekrav til bodareal oppfylles. Gjeldende forskrift TEK 17 §12-10 krever at hver boenhet skal ha bod på minimum 5,0 m2 BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner eller lignende. Etter forskriftsendring i 2010 kan oppbevaringsarealet utføres som en enhet eller deles i to. Basert på enkle oppmålinger av godkjente tegninger ser det ut til at minste arealkrav til bod for hver enkelt oppgang er oppfylt med dagens utførte utbygginger.

Sameiets vedtekter gir styret fullmakt til å selge «inntil ¾ av lofts/kjellerarealet» i hver oppgang. Vi forutsetter at ¾-regelen gjelder både for kjeller og loftetasje. Ved en slik utbygging vil ikke kravet til bod oppfylles for alle oppganger. Se anbefaling nedenfor:

Vi anbefaler å ha oppbevaringsareal både på loft og i kjeller: Loftsboder gir enkel tilgang til tørre lagringsområder, men de kan være mindre praktiske for større gjenstander på grunn av trapper og smal plass. Kjellerbod ligger nærmere inngangen, men fuktighetsforholdene i kjellere gjør de mindre egnet til oppbevaring av for eksempel klær eller papir. Egnet areal avsatt til oppbevaring bør nærmere defineres for å sikre at fremtidig utbygging ikke går på bekostning av nødvendig oppbevaringsareal.

På befaringene i fellesarealet har det blitt registrert lite gjenværende bod areal i en rekke oppganger. For disse oppgangene har vi undersøkt om kravet til bod er oppfylt i henhold til daværende og någjeldende regelverk. Oppganger med lite gjenværende bodareal bør gjennomgås ifm. en reseksjonering:

09.1 Per Kvibergs gate 28A

Gjelder: Seksjon 43, 44, 45, 46, 47, 48 (6 stk.)

Registrert: Loft: 5 boder, størrelse 3,0 – 5,0 m2
Kjeller: 7 boder som er større enn 5,0 m2

Loftet er bygget ut på venstre og høyre side. Kravet til 5 m bodareal per boenhet oppfylles i kjelleretasjen.

09.2 Per Kvibergs gate 28B

Gjelder: Seksjon 50, 49, 51, 52, 53, 54 (6 stk.)

Registrert: Loft: 5 boder, størrelse 3,0 – 3,4 m2
Kjeller: 4 boder, størrelse 4,9 – 5,2 m2

Kravet i TEK 10 (utbyggingstidspunkt) om bod på minst 5 m2 per enhet oppfylles ikke for oppgangen. Dagens krav i TEK 17 på totalt bod areal på minst 5 m2 per enhet, som kan fordeles på to boder oppfylles muligens. Man regner da med at minst tre av bodene i kjelleren er på 5 m2, og tre enheter får to mindre boder.

09.3 Åsengata 5

Gjelder: Seksjon 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81 (9 stk.)

Registrert: Loft: 6 boder, størrelse ca 2 m2
Kjeller: 13 boder, størrelse 3 - 5 m2

Kravene til bod-areal i TEK 17 blir oppfylt for oppgangen, på grunn av større boder i kjelleretasjen. På befaring observerte vi også at bod-arealet i bygården var i god stand, med lite/ ingen tegn til fukt.

09.4 Vogts gate 65

Gjelder: Seksjon 67, 68. 69, 70, 71, 72 (6 stk)

Registrert: Loft: Veldig lite målbart areal ca. 2 boder, størrelse 2 m2
Kjeller: 5 eller 6 boder, størrelse 5,0 m2

Kravene til bod-areal i TEK 17 blir oppfylt for oppgangen, på grunn av større boder i kjelleretasjen. På befaring observerte vi også at bod-arealet i bygården var i god stand, med lite/ ingen tegn til fukt.

09.5 Vogts gate 63B

Gjelder: Seksjon 61, 62, 63, 64, 65, 66 (6 stk.)

Registrert: Loft: 3 boder, størrelse 3,0 - 3,4 m2
Kjeller: 7 boder, størrelse 5 - 10 m2

Kravene til bod-areal i TEK 17 blir oppfylt for oppgangen, på grunn av større boder i kjelleretasjen. På befaring observerte vi også at bod-arealet i bygården var i god stand, med lite/ ingen tegn til fukt.

09.6 Vogts gate 63 A

Gjelder: Seksjon 55, 56, 57, 58, 59, 60 (6 stk)

Registrert: Loft: 3 boder, størrelse 3,0-3,4 m2
Kjeller: 8 boder, størrelse 4,5 – 5,0 m2

Kravene til bod-areal i TEK 17 blir oppfylt for oppgangen, på grunn av større boder i kjelleretasjen. På befaring observerte vi også at bod-arealet i bygården var i god stand, med lite/ ingen tegn til fukt.

A. Avklaring

Tandberg Arkitekter har utarbeidet foreliggende tilstandsvurdering av sameiets fellesarealer med tanke på en evt. reseksjonering. Vi har gjennomgått gjeldende dokumentasjon og byggetillatelser, og gjennomført befaringer av fellesarealet. I kapittel II – IV fremkommer kartleggingen av viktige og kritiske forhold som må ivaretas for en fullstendig og oppdatert reseksjonering.

Videre følger forslag til fremgangsmåte, med tiltak og saksbehandling.

A.1 Tilstandsrapport

Gjelder: Styret

Grunnlag: Tilstandsrapport reseksjonering, utkast 14.03.25

Styret må ta stilling til foreliggende utkast til rapport. Sluttført rapport med styrets innstilling kan danne grunnlag for et beboermøte.

Sameiet skal gjennomgå og godkjenne bruk av fellesarealene. I denne forbindelsen anbefaler vi at styret utarbeider en veileder for bruk og utbygging av fellesarealer, som bør inneholde er oppsett over nødvendige areal for private boder, disponering av fellesareal til oppbevaring av sykler, hageredskaper mv og en begrensing av hvor mye videre utbygging som kan tillates. Det må også tas stilling til plassering av tekniske installasjoner og en utarbeides en felles brannsikkerhetsstrategi.

A.2 Beboermøtet

Gjelder: Alle seksjonseiere.

Grunnlag: Tilstandsrapport, revidert i samsvar med styrets innstilling.

Møtets hensikt er å gjennomgå Tilstandsrapporten, og forberede til et ekstraordinært årsmøte. Det kan være naturlig at arkitekt og sameiets advokat er til stedet og fører referat. Følgende punkter skal tas opp:

- Reseksjonering og fastsettelse av ny sameiebrøk/fordelingsnøkkel.
- Felles søknad om byggetillatelse for utbedringsarbeider i fellesareal.
- Kostnadsfordeling: Alle tiltak som må utføres, om det gjelder utbedring, ombygging eller tilbakeføring som kan knyttes til en bestemt seksjon bekostes av eieren av den enkelte seksjon. Dette gjelder også for reseksjonering.
- Evt. individuell mulighet til å inngå avtale og søke rammetillatelse for flere utbyggingsprosjekter i forkant av en reseksjonering

Etter vår erfaring vil et beboermøte være også egnet til å avdekke flere viktige og kritiske forhold som må ivaretas ifm. en reseksjonering

A.3 Årsmøtet

Gjelder: Alle seksjonseiere.

Grunnlag: Referat fra beboermøte.
Sluttført tilstandsrapport.

Referat fra beboermøte vil danne grunnlag for vedtak på ordinært årsmøte om:

- Felles byggesøknad.
- Om kostnadsfordeling av tiltak og søknad.
- Evt. godkjenning i etterkant der det ikke foreligger avtale.
- Styret får fullmakt til å forfølge eventuelle. ulovligheter.
- Ny veileder / kontrakt for fremtidig utbygging og bruk av fellesareal.

B. Rette opp ulovligheter

Innledningsvis vil vi understreke at det er et forholdsvis høyt samsvar i byggesaker og utbygginger av fellesarealene i loft og kjeller, med tanke på størrelsen på sameiet og antall utbygginger over lengre tid. Uavhengig av søknad om reseksjonering påligger styret ansvaret for følge opp brudd på lov og forskrift særlig med tanke på sikkerheten, både når det gjelder fellesareal og internt i boligseksjonene.

B.1 Rette opp avvik

Gjelder: Fellesareal

Referanser: Tilstandsrapport
Tilstandsanalyse

Det anbefales at det utarbeides en helhetlig brannsikkerhetsstrategi for Torshov kv X. Tandberg Arkitekter har i oppdrag av sameiet etablert tegningsgrunnlag som kan legges til grunn for planlegging.

Brannsikkerhetsstrategien kan benyttes i søknader, og gir sameiet sikkerhet. Sammen med FDV-dokumentasjonen brukes den for vedlikeholdsplaner og sameiets plan for internkontroll. Tegningsgrunnlaget gir styret grunnlag for disponering av fellesarealer og plassering av tekniske installasjoner.

B.2 Felles søknad og prosjektering

Gjelder: Søknadspliktige tiltak i fellesareal.

Referanser: Seksjon 47, Hobbyrom i Vogts gate 65, Styrerom i kjeller Åsengata 7A, med videre

En del utbedringer som blir beskrevet i denne rapporten kan være søknadspliktige og da må de prosjekteres i samsvar med dagens forskrifter, TEK17. Nødvendig prosjektering og søknad vil da være ansvarsbelagt, dvs. må utføres av godkjent foretak.

Søknadspliktige tiltak kan fanges i en enkel ett-trinns-søknad i forkant av en reseksjonering. En felles søknad vil etter vår vurdering være en effektiv og minst kostnadskrevende måte å få kontroll med avvikene. Er avvik knyttet til en bestemt seksjon, for eksempel gjelder rømning, kan det være naturlig at andel av søknad og prosess bekostes av seksjonen med avvik.

B.3 Nye utbyggingsprosjekter

Gjelder: Seksjoner i 1. og 3. etasje med utbyggingspotensial

Referanser

Sameiet må ta stilling til om det ved interesse fra sameiere åpnes for flere utbyggingsprosjekter. Hvis sameiet ønsker å bygge ut flere seksjoner før reseksjonering får disse mulighet til å søke rammetillatelse for dette i samsvar med den nye interne veilederen for videre utbygging av fellesarealer.

For pågående byggesaker vil en rammetillatelse fra Plan og bygningsetaten (PBE) være gyldig dokumentasjon på tiltaket ved en seksjonering. Punktet omfatter også evt. nye utbyggingsprosjekter som ikke er ferdigstilt når det søkes om reseksjonering.

C Reseksjonering

Vi har registrert totalt 20 utbyggingsprosjekter som krever reseksjonering.
Evt. nye utbyggingsprosjekter kommer i tillegg. Oslo kommune som eier sameiets utleiebolig må ta stilling til om kjelleren skal tilbakeføres til fellesareal i samsvar med dagens bruk.

C.1 Søknaden

Gjelder: Felles søknad om reseksjonering.

Referanse: II.1 Krav til reseksjonering

Søknad om reseksjonering skal fremsettes av styret. Skal kjelleren til utleieleiligheten (seksjon 31) overføres til fellesareal må den delen fremmes av tinglyst eier, dvs. av Oslo kommune. Det samme gjelder for endring av seksjon 91 fra nærings- til boligformål, som skal fremsettes av seksjonseiere.

Seksjonseierne som får sin seksjonsgrense endret skal signere søknaden. Eiere med utbyggingsprosjekter av fellesareal er pliktig til å signere for reseksjonering.

Vi anbefaler at en samlet søknad sendes inn via arkitekt på vegne av seksjonseierne de gjelder.

C.2 Årsmøtet

Gjelder: Årsmøtet i fm. reseksjonering 2026

Referanse: Følger opp årsmøtet 2025

Årsmøtet skal samtykke til reseksjonering med et flertall på minst to tredjedeler.

Når årsmøtet samtykker til utvidelse av bruksenheter, må det også avgjøres om vedtaket skal medføre endring av sameiebrøkene.

1.2 Sameiebrøk

Gjelder: Alle seksjoner

Referanser II.2 Sameiebrøk

I forbindelse med reseksjonering skal det fastsettes ny sameiebrøk som reflekterer eiendomsforholdene i sameiet. Tinglyst sameiebrøk er målt med utgangspunkt i gulvareal (GUA) til seksjonens hoveddel. Vi anbefaler at dette videreføres. Da vil også takterrasser legges inn som en del av hoveddelen og medregnes i sameiebrøken. Dette anbefales fordi takterrasser ofte fører med seg ekstra vedlikeholdsbehov, og også tilfører større verdi enn for eksempel en utvendig balkong. Samtidig vil innvendig tilleggsareal (bod) innenfor en boenhet medregnes i brøken.

1.2 Dokumentavgift

Gjelder: Alle utbyggingsprosjekter

Referanser:

Sameiebrøken avspeiler verdiforholdet mellom bruksenhetene. Hvis en seksjon får tildelt en større sameiebrøk, anses dette som en hjemmelsoverføring som er avgiftspliktig. Dokumentavgift på 2,5 % regnes her av salgsverdien til den eiendommen det overføres hjemmel til, og tilsvarer antatt markedsverdi ved tinglysningsdato. Avgiftsgrunnlaget rapporteres til kommunen i forbindelse med søknad om reseksjonering.

Alternativt kan sameiet re-seksjoneres uten å endre sameiebrøken ved at ny fordelingsnøkkel reguleres gjennom vedtektene. Sameiebrøken vil i så fall ikke reflektere seksjonseierens eierandel som må godkjennes av de enkelte seksjonseierne som blir berørt.

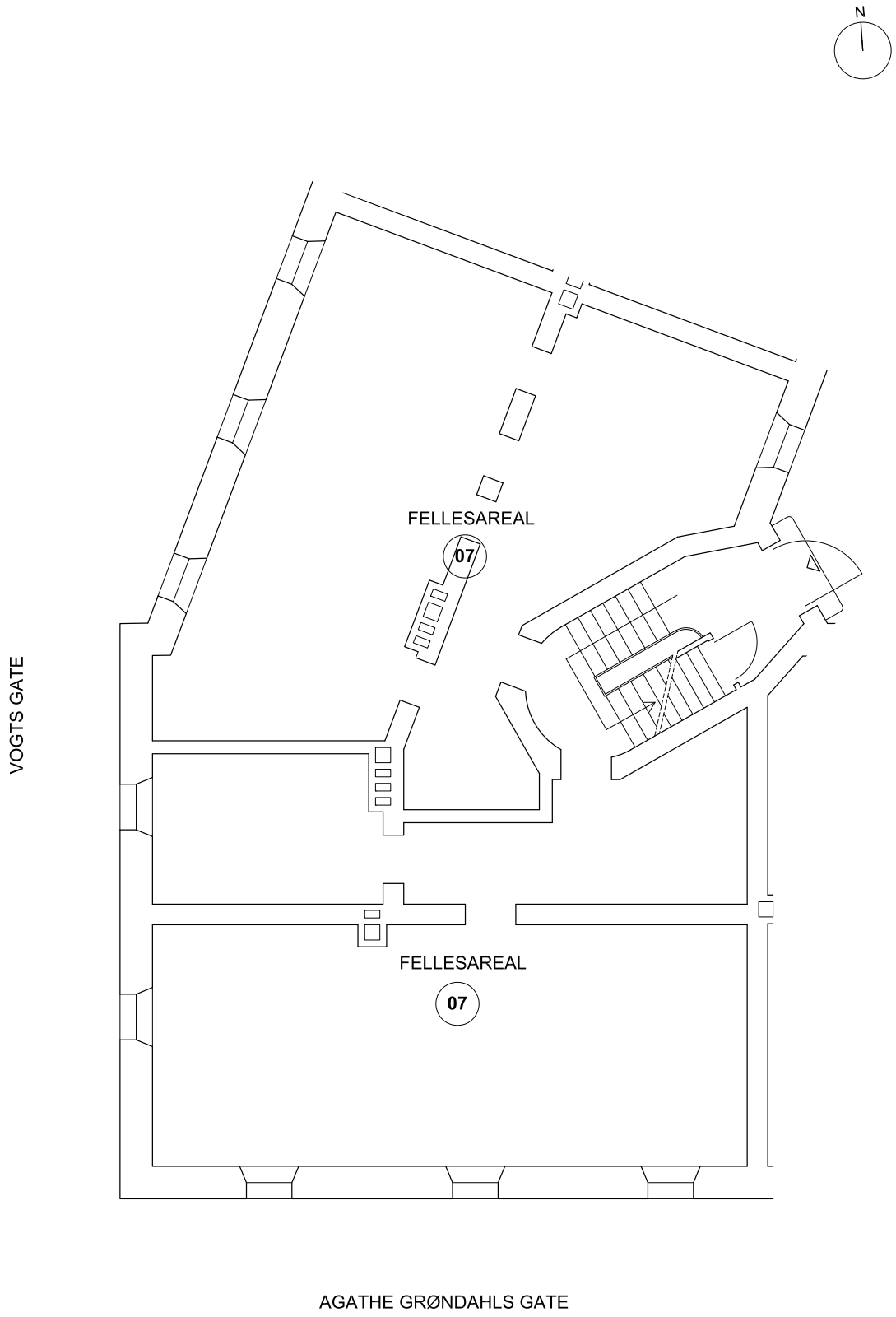
1.2 Seksjoneringsplaner

Gjelder: Alle etasjene der grensen mellom bruksenhetene og fellesareal blir endret. Ved loft- og kjellerutbygging kreves det også fremlagt plan for seksjonens hovedetasje.

Referanser Pkt. II.1 og 2

Registrert: Det er vanlig praksis ved mindre reseksjoneringer at man gjenbruker de tinglyste seksjoneringsplanene, ved at man klipper ut de endrede seksjonene, og erstatter med byggesakstegninger for de respektive seksjonene. Men denne tilnærmingen anbefales ikke i dette tilfelle. Det er avgjørende at avgrensningene til fellesareal på loft og kjeller er korrekt med tanke på ivaretagelse av fellesfunksjoner og mulighet for videre utbygging. Foreliggende seksjoneringsplaner er også basert på utdaterte tegninger fra 1921, og flere av byggesakstegningene har varierende og mangelfull kvalitet. Resterende fellesarealer vil som følge ikke samsvare med dagens situasjon som bygget.

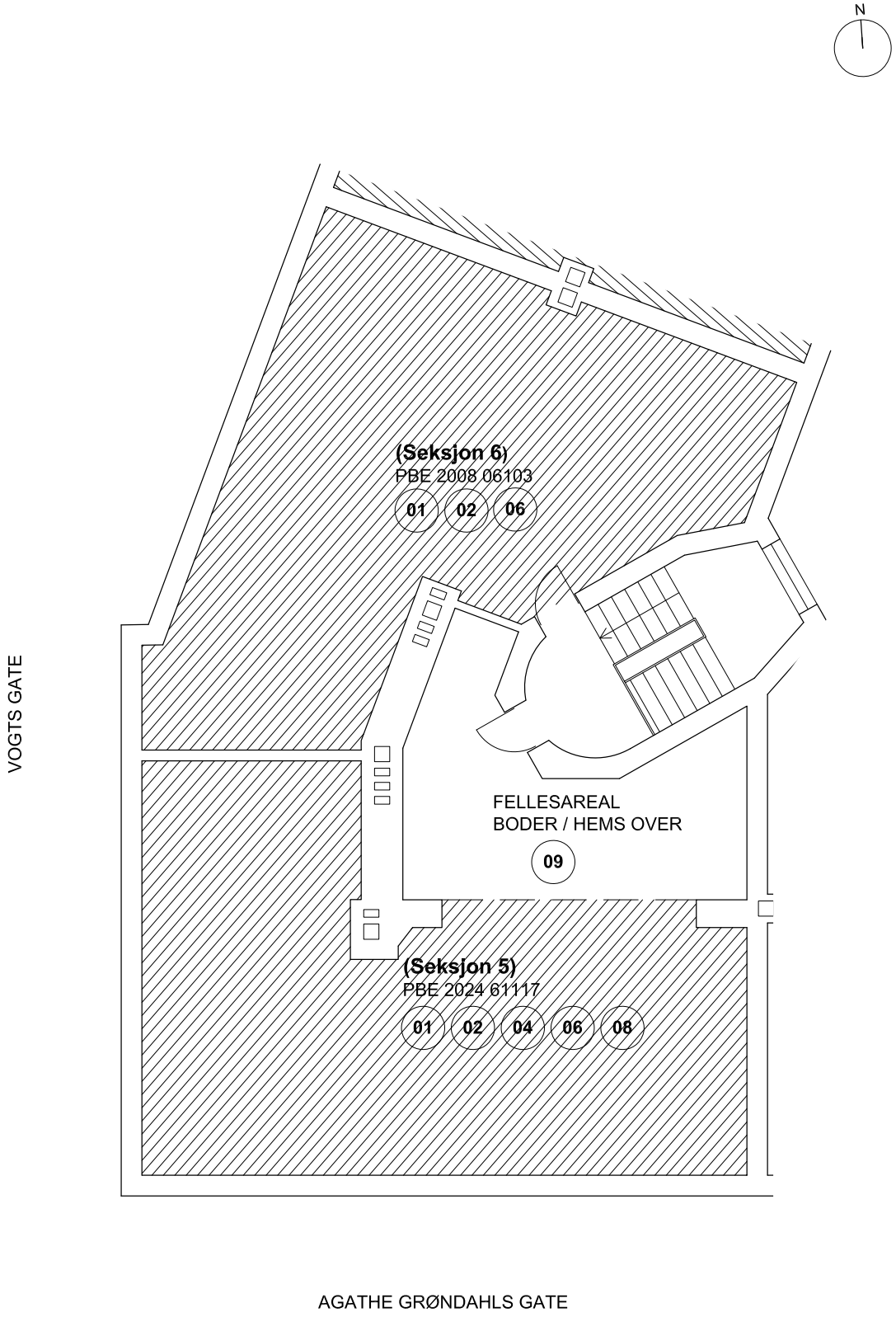
Vi anbefaler at man utarbeider nye plantegninger med utgangspunkt i DAK-tegninger utarbeidet av Tandberg arkitekter.



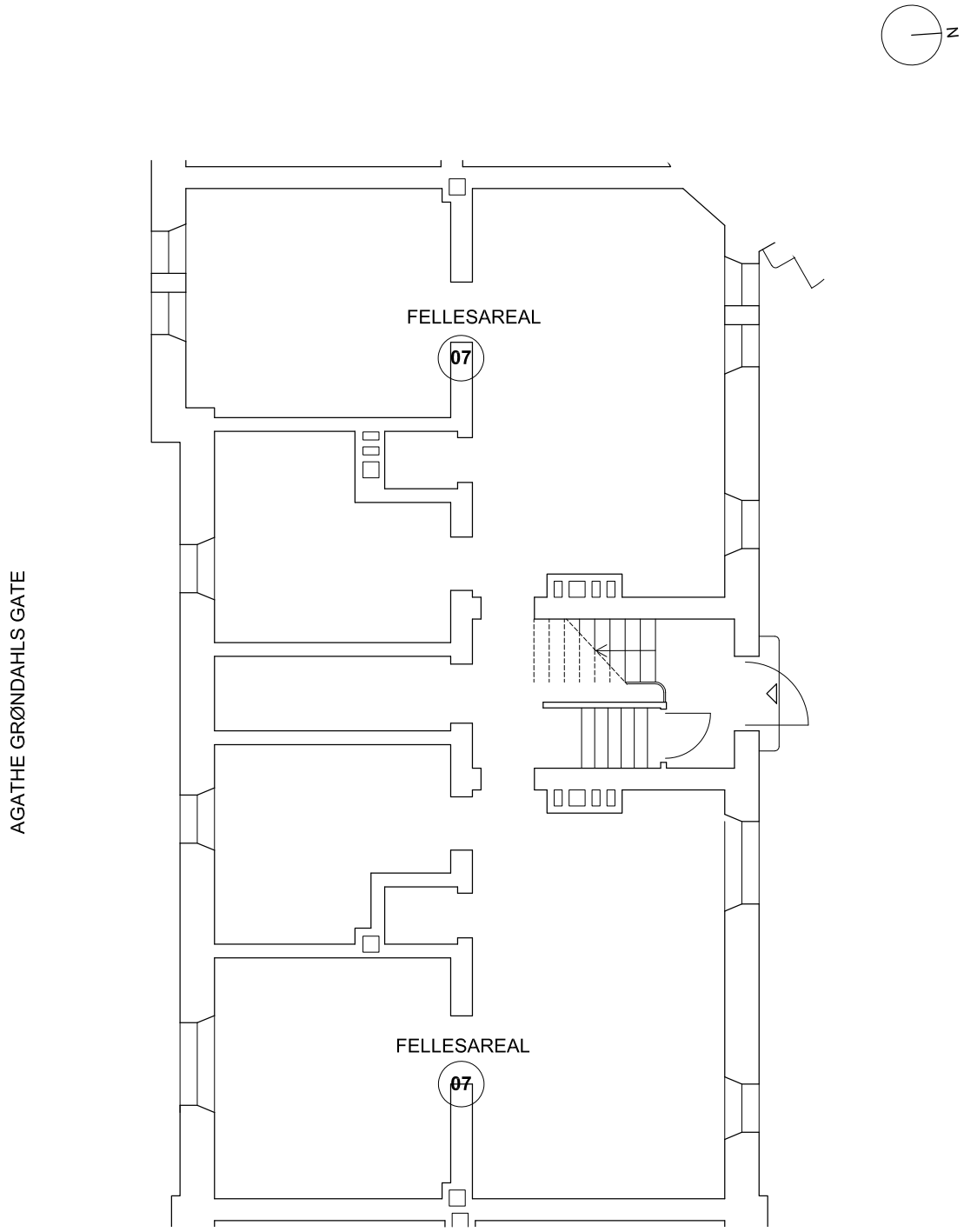
Adresse: **Agathe Grøndahls gate 2A**
Plan: Kjeller

Målestokk: 1:100 (A4)
Dato: -

TANDBERG ARKITEKTER AS
t: 90621200 e: kontor@tandberg-arkitekter.no



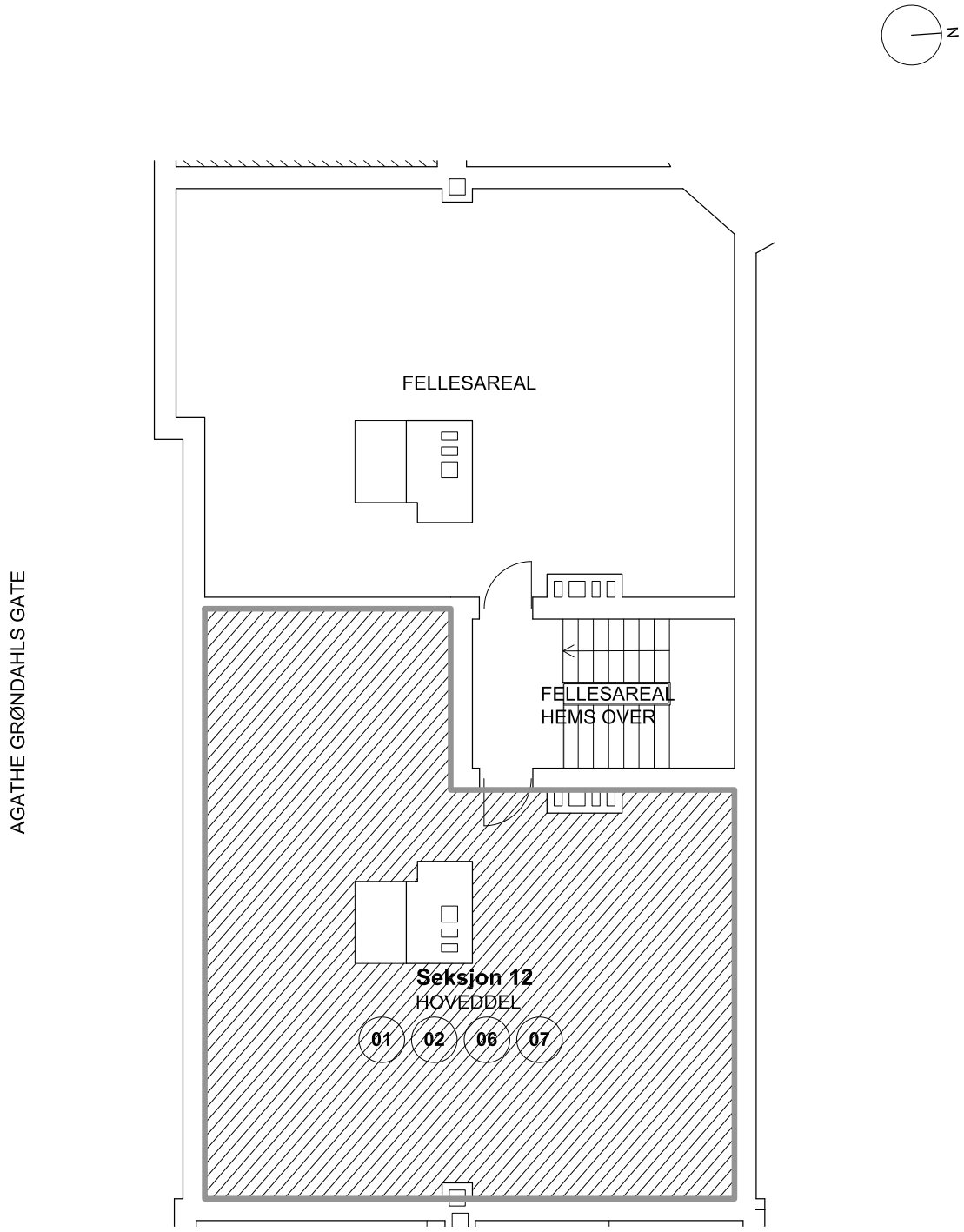
Adresse:	**Agathe Grøndahls gate 2A**	Målestokk:	1:100 (A4)	**TANDBERG ARKITEKTER AS**
Plan:	Loft	Dato:	-	t: 90621200 e: kontor@tandberg-arkitekter.no



Adresse: **Agathe Grøndahls gate 2B**
Plan: Kjeller

Målestokk: 1:100 (A4)
Dato: -

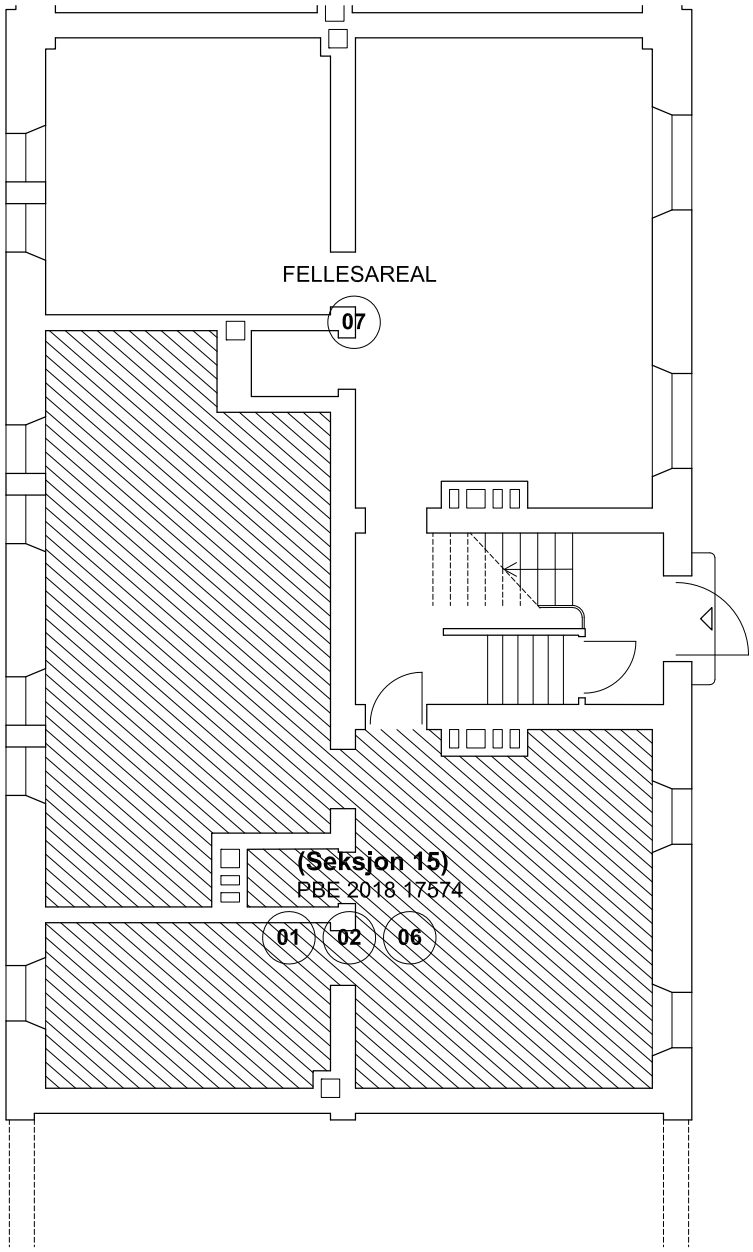
TANDBERG ARKITEKTER AS
t: 90621200 e: kontor@tandberg-arkitekter.no



Adresse: **Agathe Grøndahls gate 2B**
Plan: Loft

Målestokk: 1:100 (A4)
Dato: -

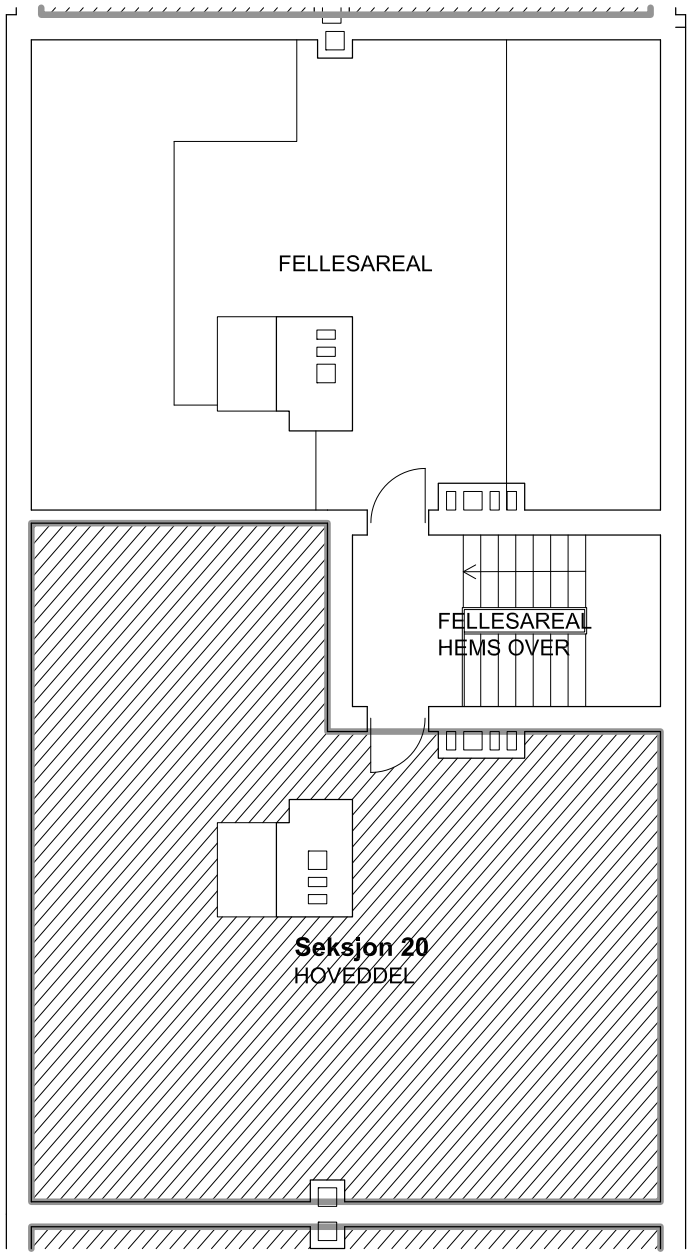
TANDBERG ARKITEKTER AS
t: 90621200 e: kontor@tandberg-arkitekter.no



Adresse: **Agathe Grøndahls gate 4A**
Plan: Kjeller

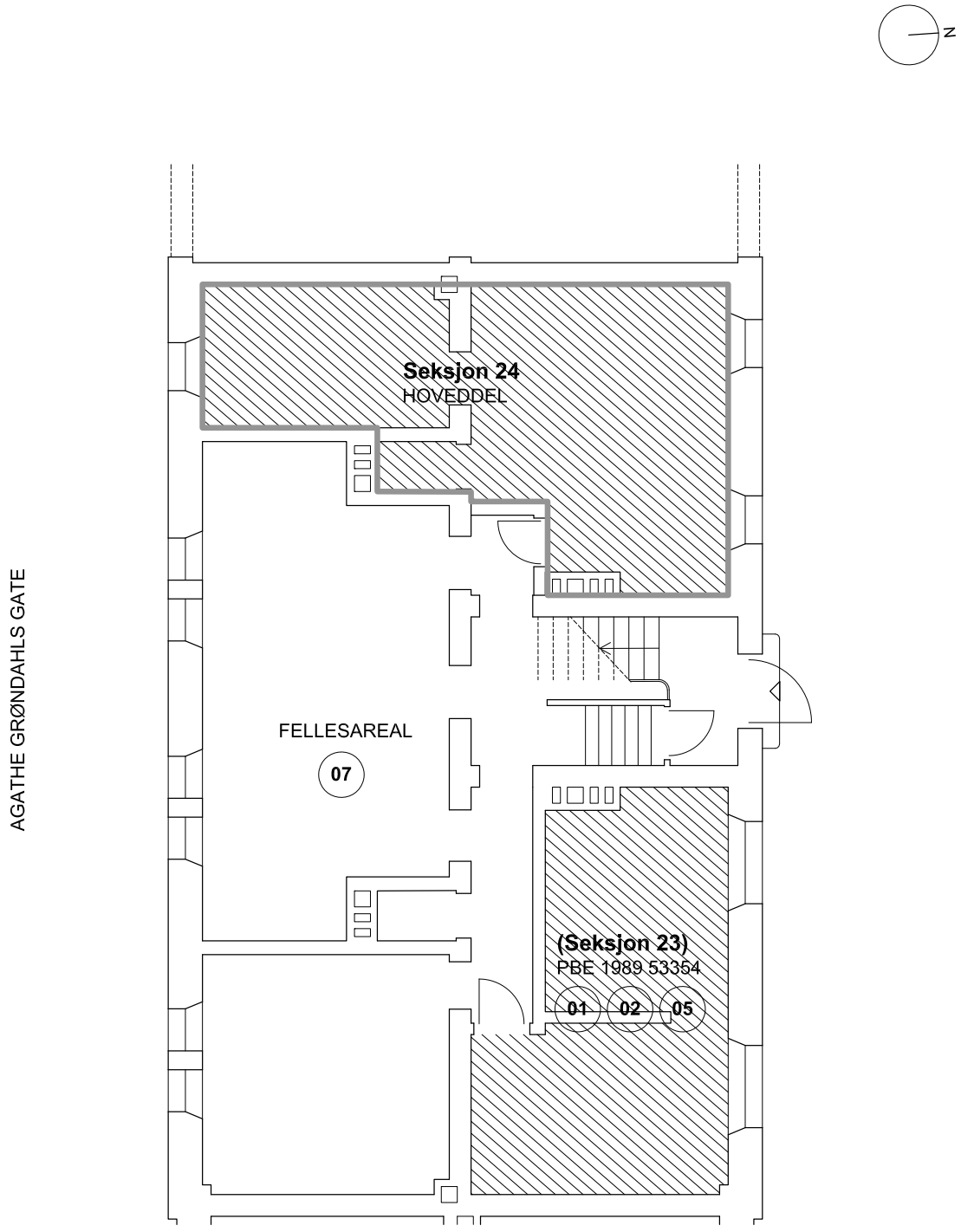
Målestokk: 1:100 (A4)
Dato: -

TANDBERG ARKITEKTER AS
t: 90621200 e: kontor@tandberg-arkitekter.no



AGATHE GRØNDAHLS GATE

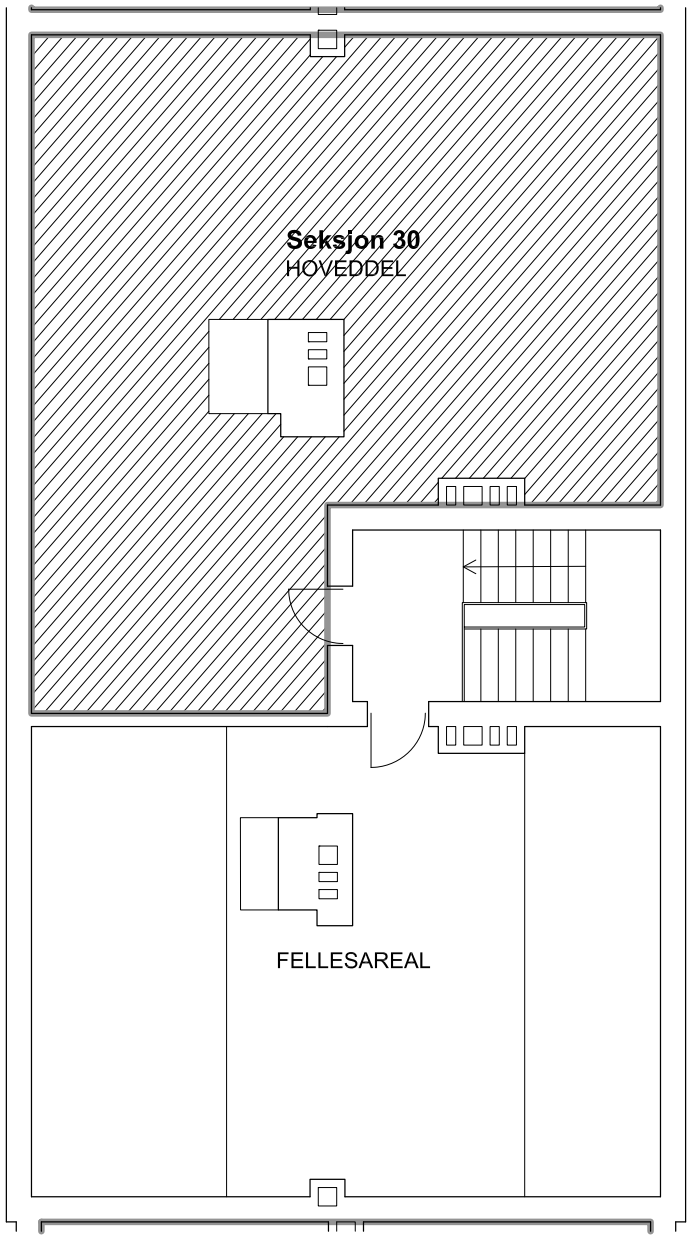
Adresse:	**Agathe Grøndahls gate 4A**	Målestokk:	1:100 (A4)	**TANDBERG ARKITEKTER AS**
Plan:	Loft	Dato:	-	t: 90621200 e: kontor@tandberg-arkitekter.no



Adresse: **Agathe Grøndahls gate 4B**
Plan: Kjeller

Målestokk: 1:100 (A4)
Dato: -

TANDBERG ARKITEKTER AS
t: 90621200 e: kontor@tandberg-arkitekter.no



AGATHE GRØNDAHLS GATE

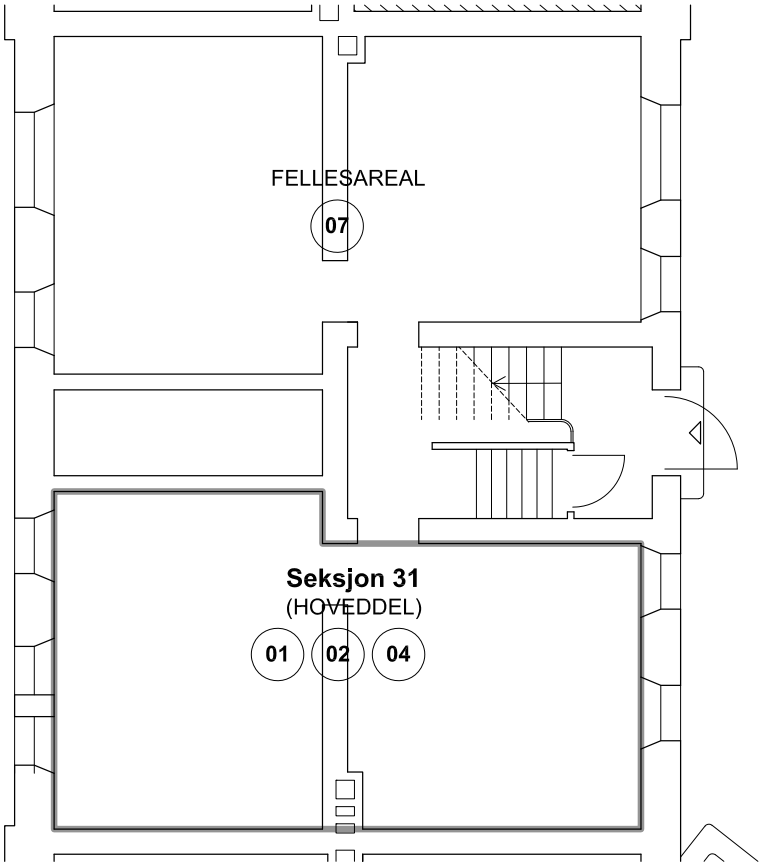
Adresse: **Agathe Grøndahls gate 4B**
Plan: Loft

Målestokk: 1:100 (A4)
Dato: -

TANDBERG ARKITEKTER AS
t: 90621200 e: kontor@tandberg-arkitekter.no



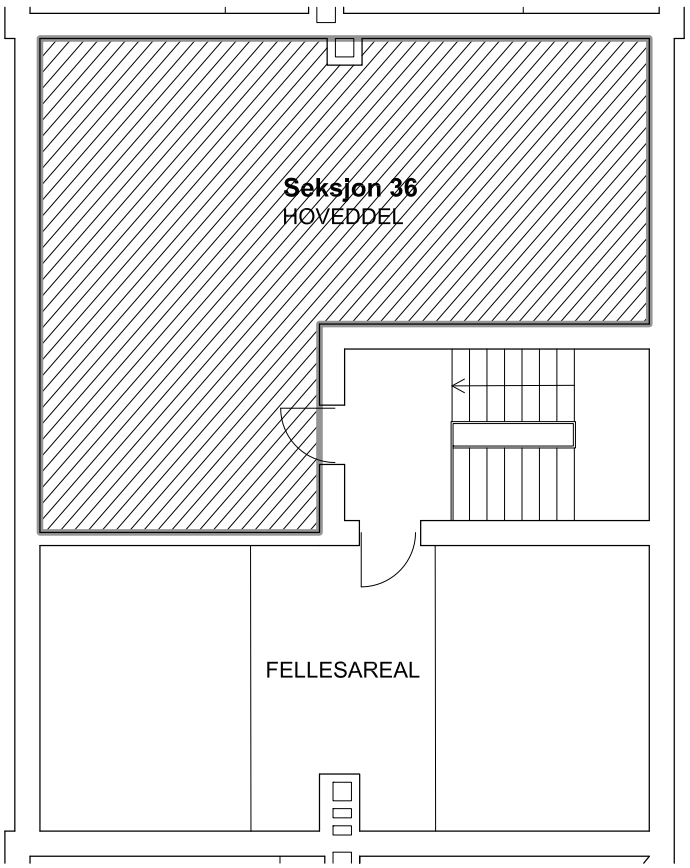
AGATHE GRØNDAHLS GATE



Adresse: **Agathe Grøndahls gate 6A**
Plan: Kjeller

Målestokk: 1:100 (A4)
Dato: -

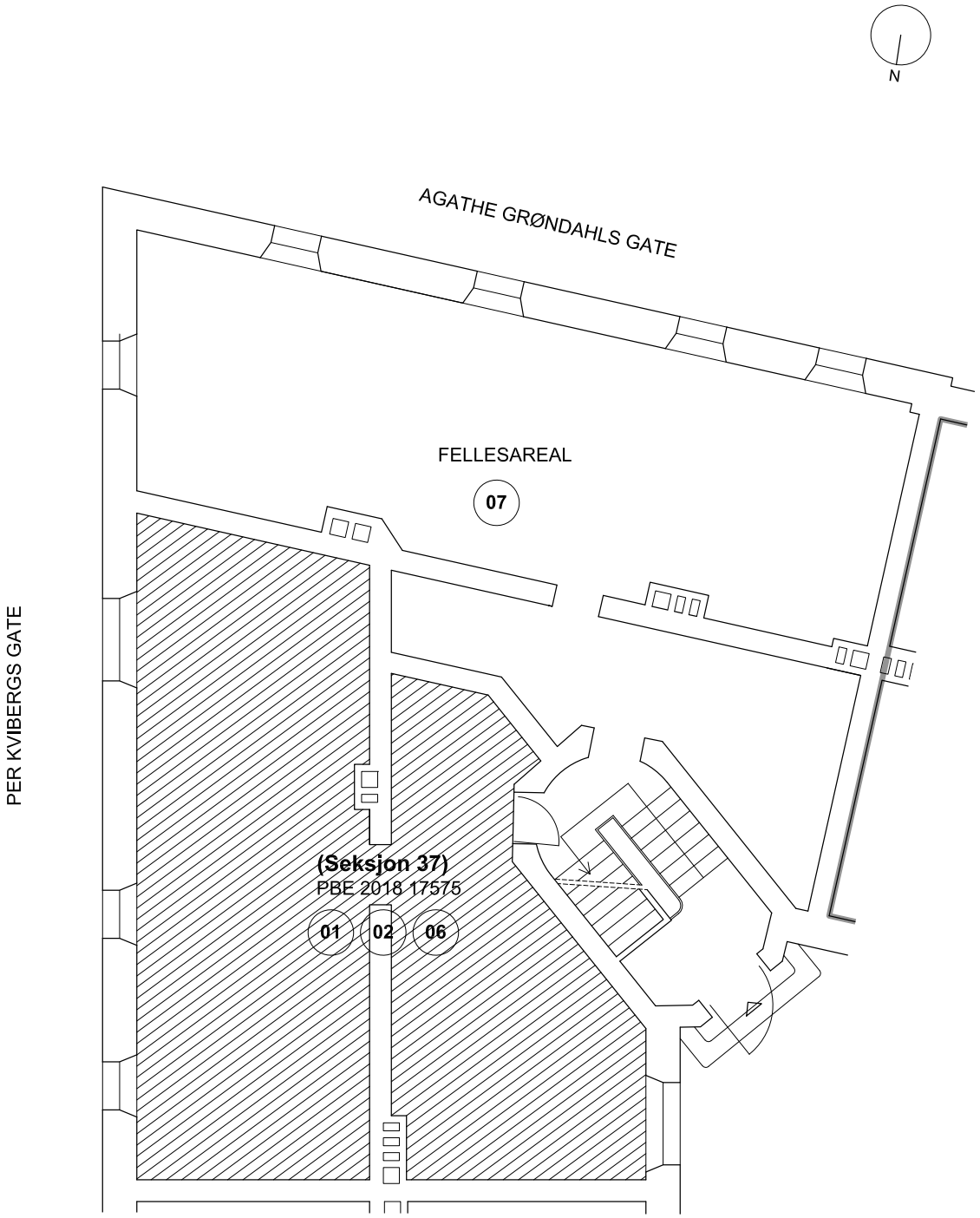
TANDBERG ARKITEKTER AS
t: 90621200 e: kontor@tandberg-arkitekter.no



Adresse: **Agathe Grøndahls gate 6A**
Plan: Loft

Målestokk: 1:100 (A4)
Dato: -

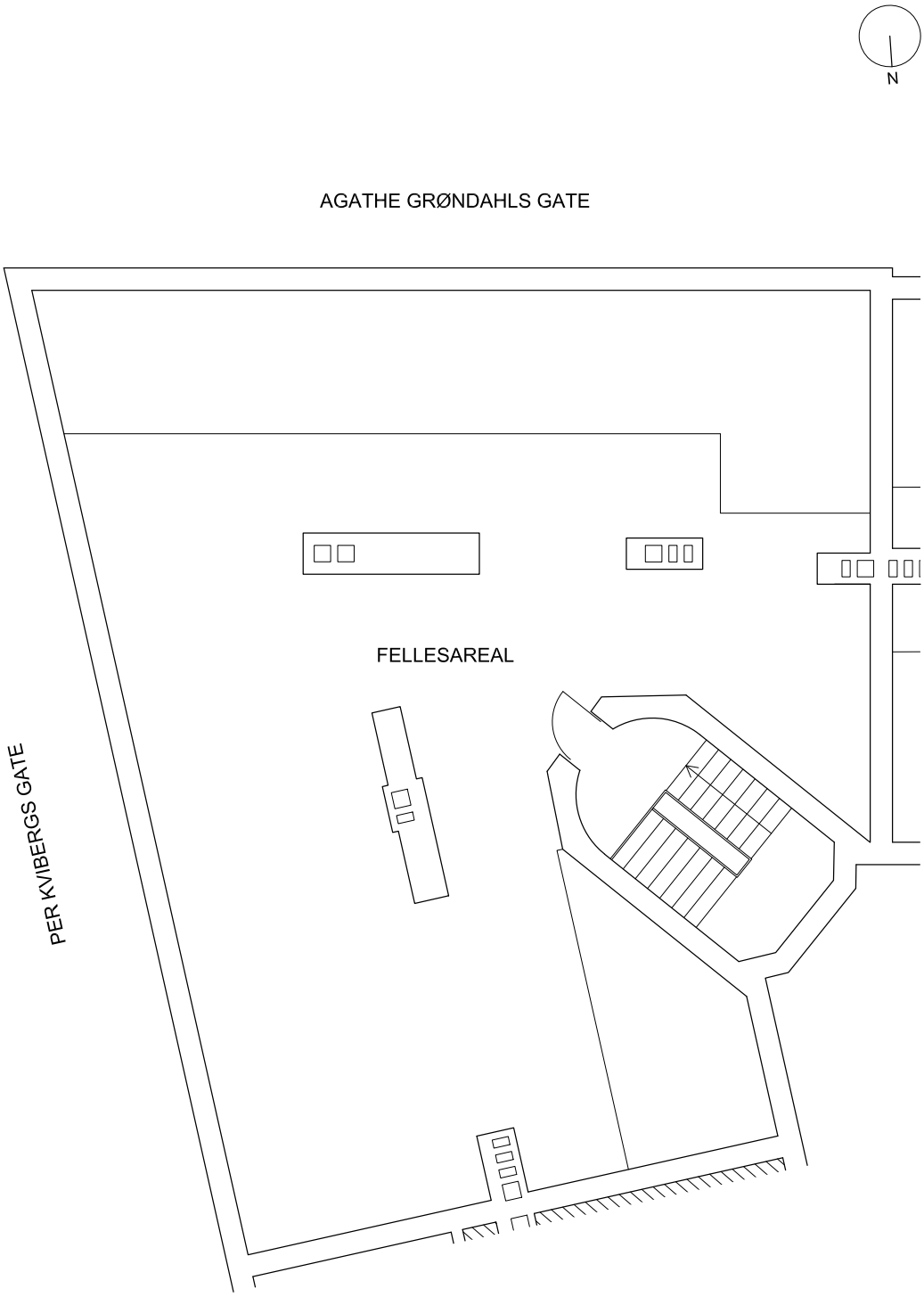
TANDBERG ARKITEKTER AS
t: 90621200 e: kontor@tandberg-arkitekter.no



Adresse: **Agathe Grøndahls gate 6B**
Plan: Kjeller

Målestokk: 1:100 (A4)
Dato: -

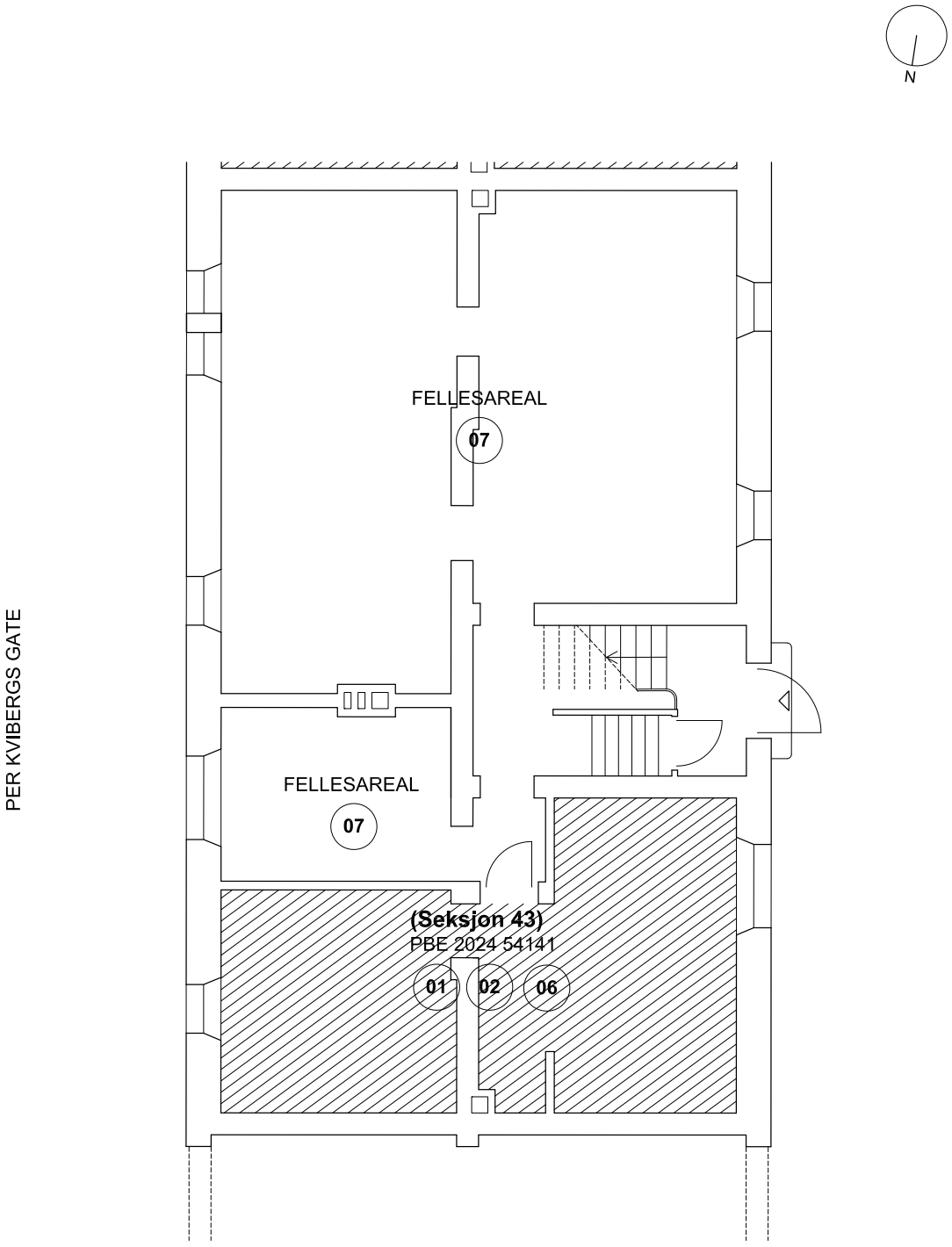
TANDBERG ARKITEKTER AS
t: 90621200 e: kontor@tandberg-arkitekter.no



Adresse: **Agathe Grøndahls gate 6B**
Plan: Loft

Målestokk: 1:100 (A4)
Dato: -

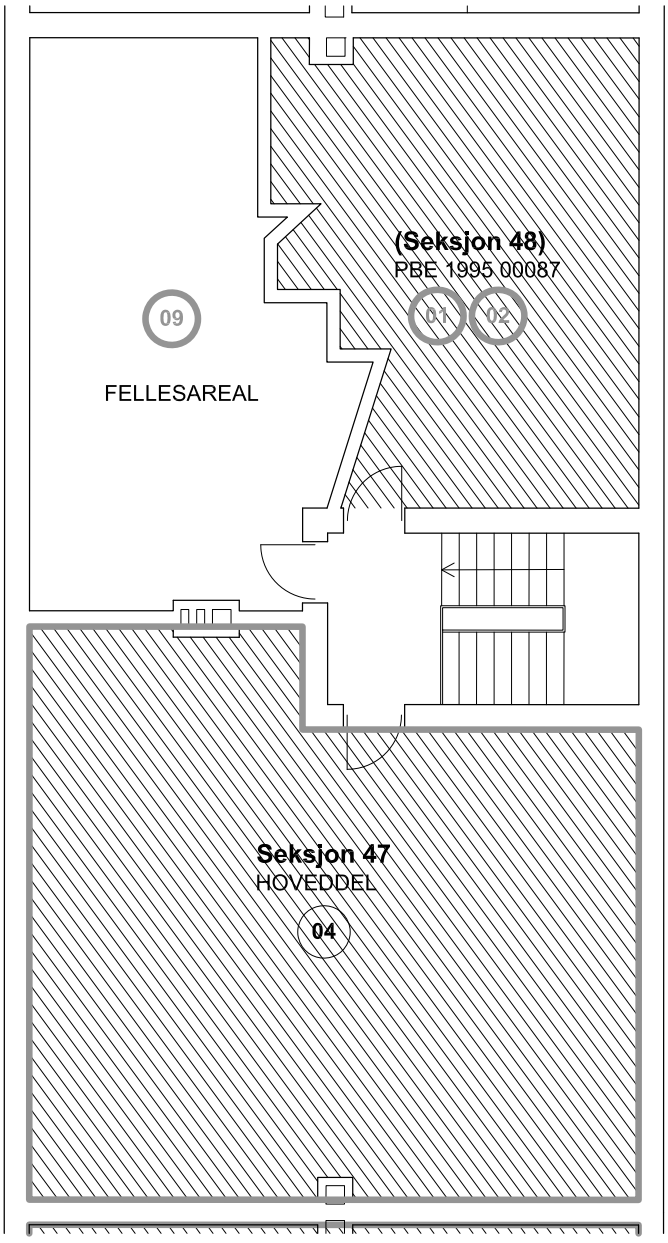
TANDBERG ARKITEKTER AS
t: 90621200 e: kontor@tandberg-arkitekter.no



Adresse: **Per Kvibergs gate 28A**
Plan: Kjeller

Målestokk: 1:100 (A4)
Dato: -

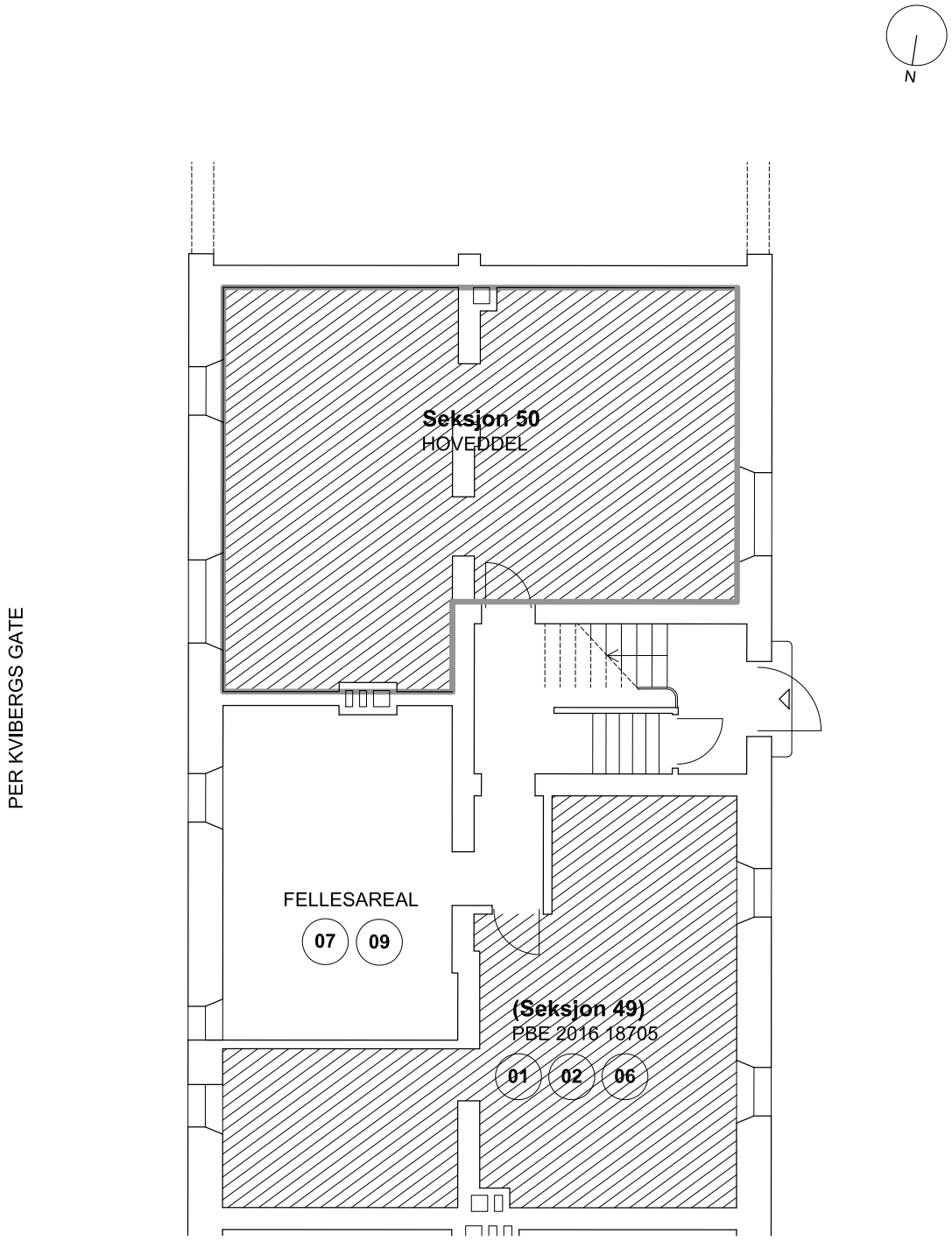
TANDBERG ARKITEKTER AS
t: 90621200 e: kontor@tandberg-arkitekter.no



Adresse: **Per Kvibergs gate 28A**
Plan: Loft

Målestokk: 1:100 (A4)
Dato: -

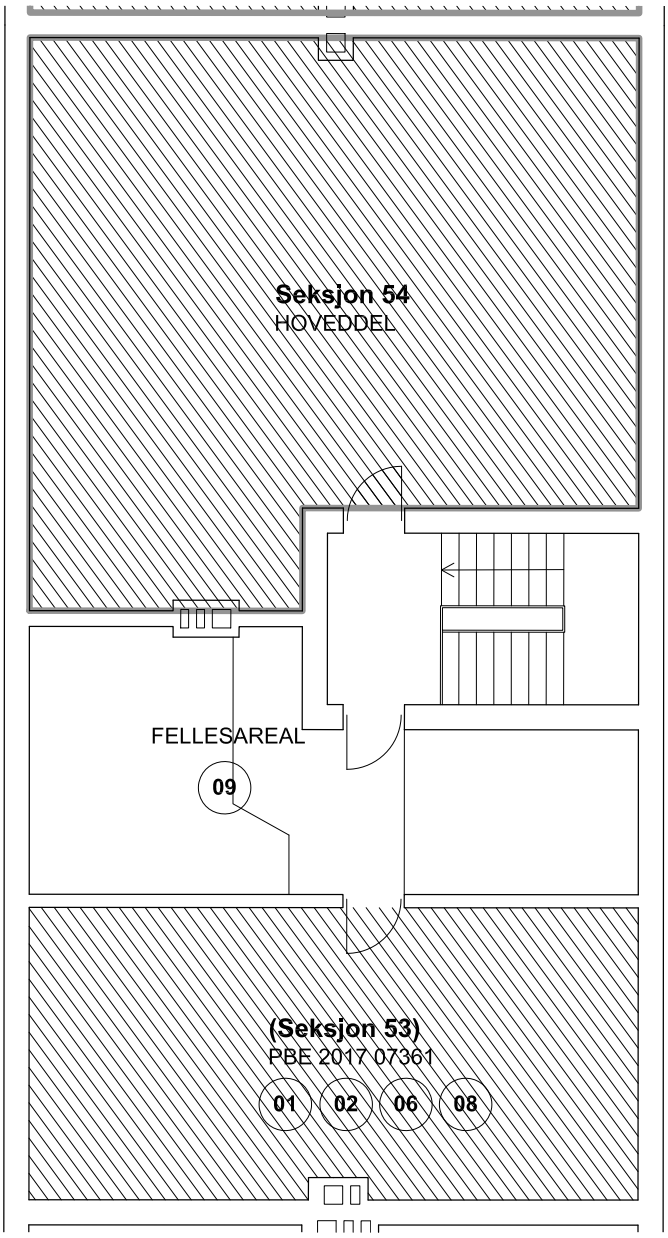
TANDBERG ARKITEKTER AS
t: 90621200 e: kontor@tandberg-arkitekter.no



Adresse: **Per Kvibergs gate 28B**
Plan: Kjeller

Målestokk: 1:100 (A4)
Dato: -

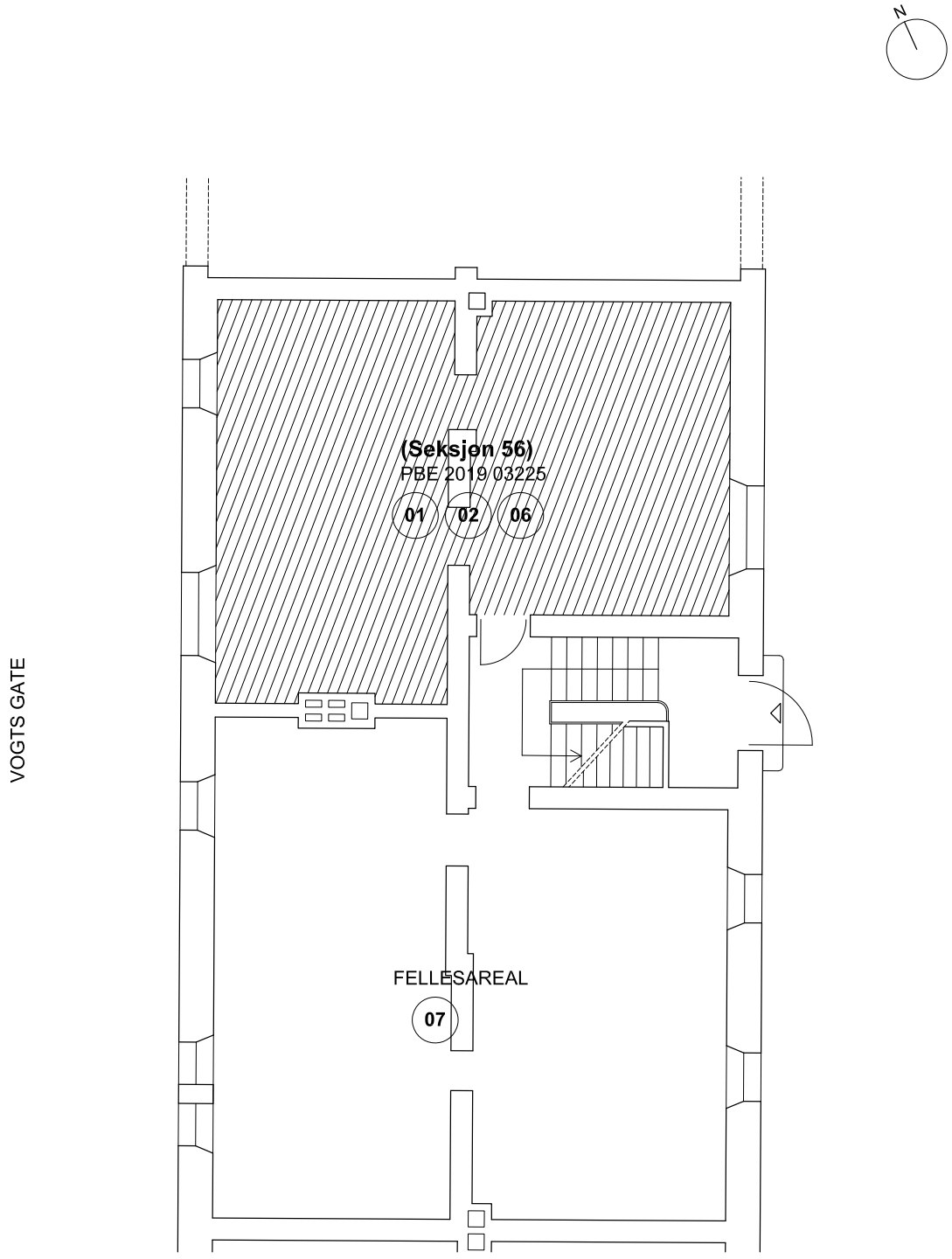
TANDBERG ARKITEKTER AS
t: 90621200 e: kontor@tandberg-arkitekter.no



Adresse: **Per Kvibergs gate 28B**
Plan: Loft

Målestokk: 1:100 (A4)
Dato: -

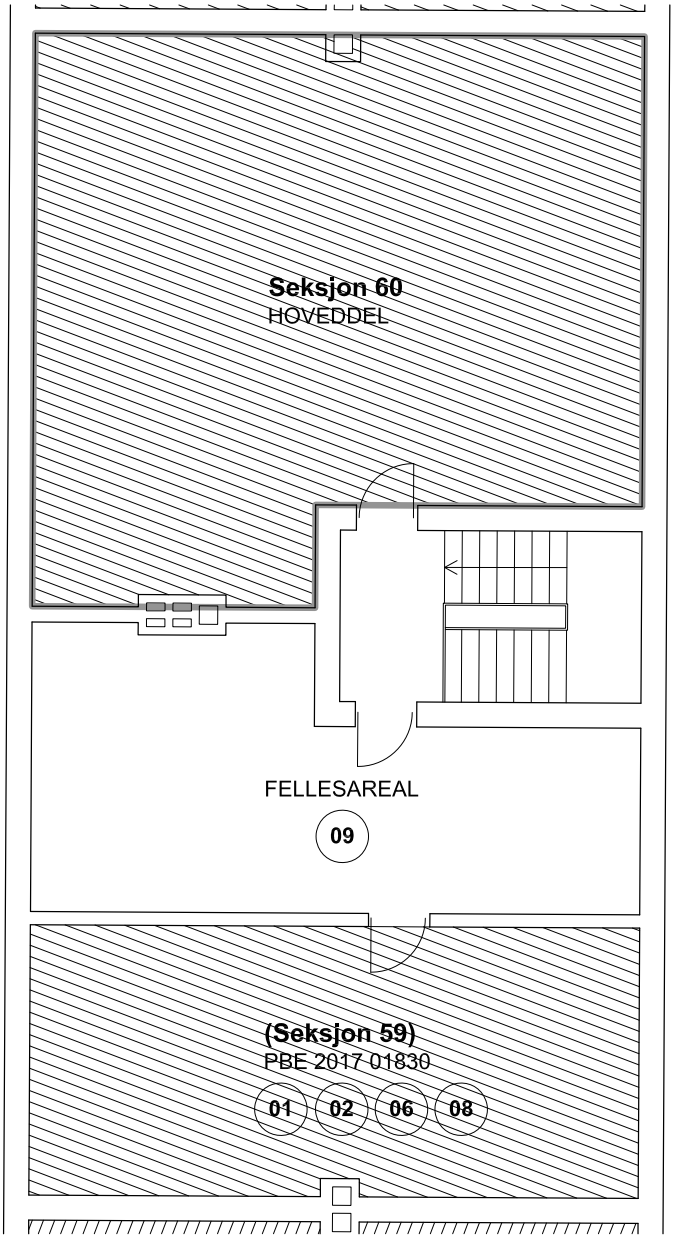
TANDBERG ARKITEKTER AS
t: 90621200 e: kontor@tandberg-arkitekter.no



Adresse: **Vogts gate 63A**
Plan: Kjeller

Målestokk: 1:100 (A4)
Dato: -

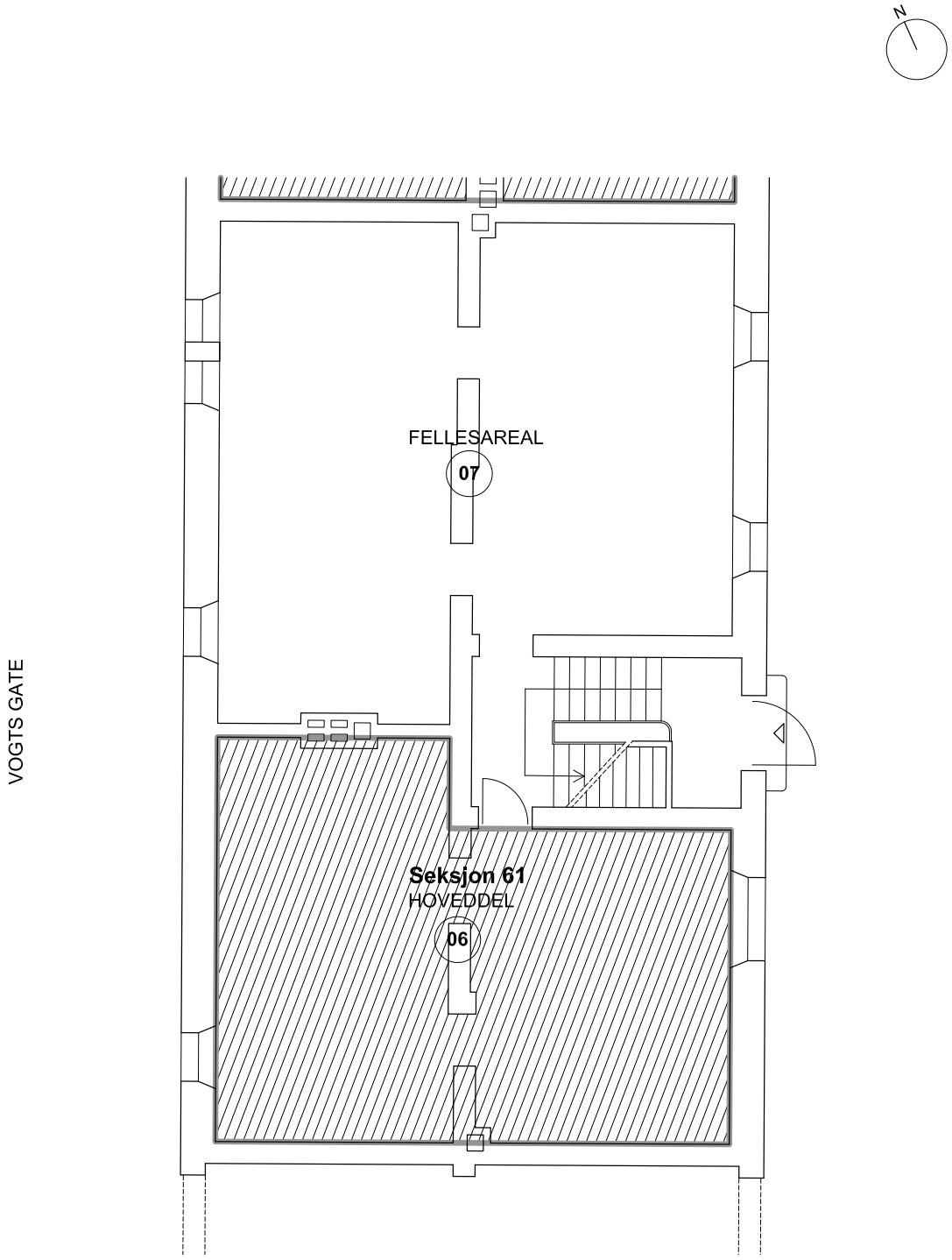
TANDBERG ARKITEKTER AS
t: 90621200 e: kontor@tandberg-arkitekter.no



Adresse: **Vogts gate 63A**
Plan: Loft

Målestokk: 1:100 (A4)
Dato: -

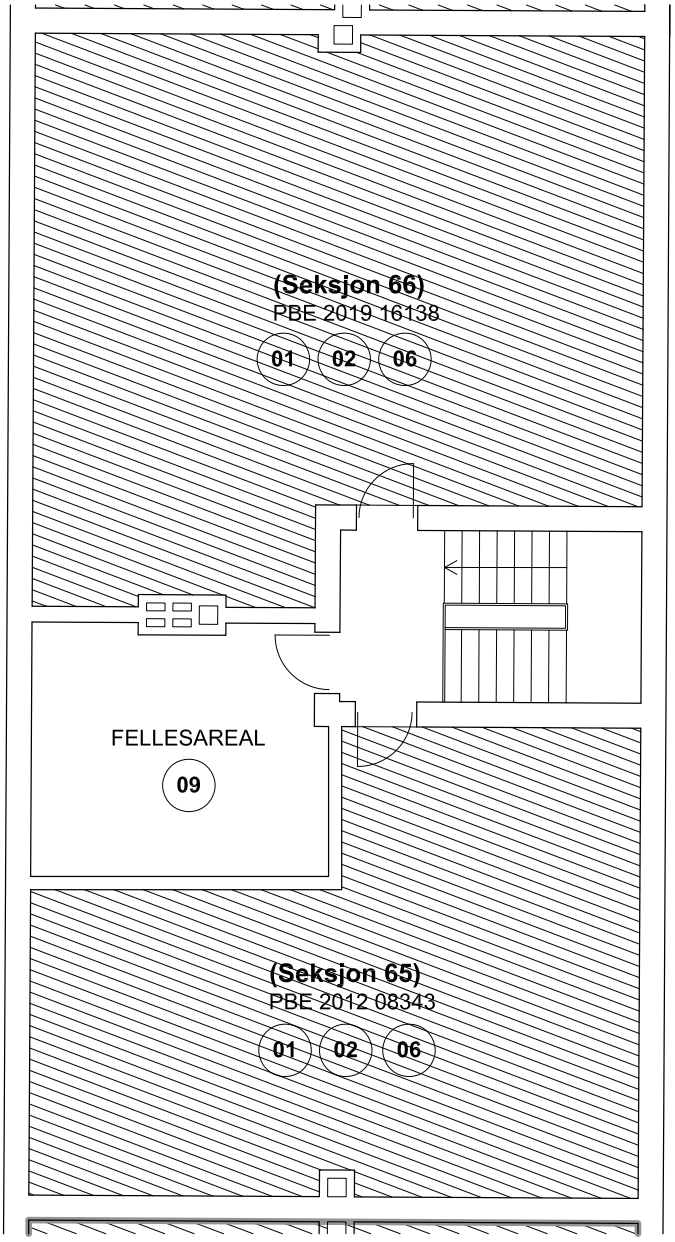
TANDBERG ARKITEKTER AS
t: 90621200 e: kontor@tandberg-arkitekter.no



Adresse: **Vogts gate 63B**
Plan: Kjeller

Målestokk: 1:100 (A4)
Dato: -

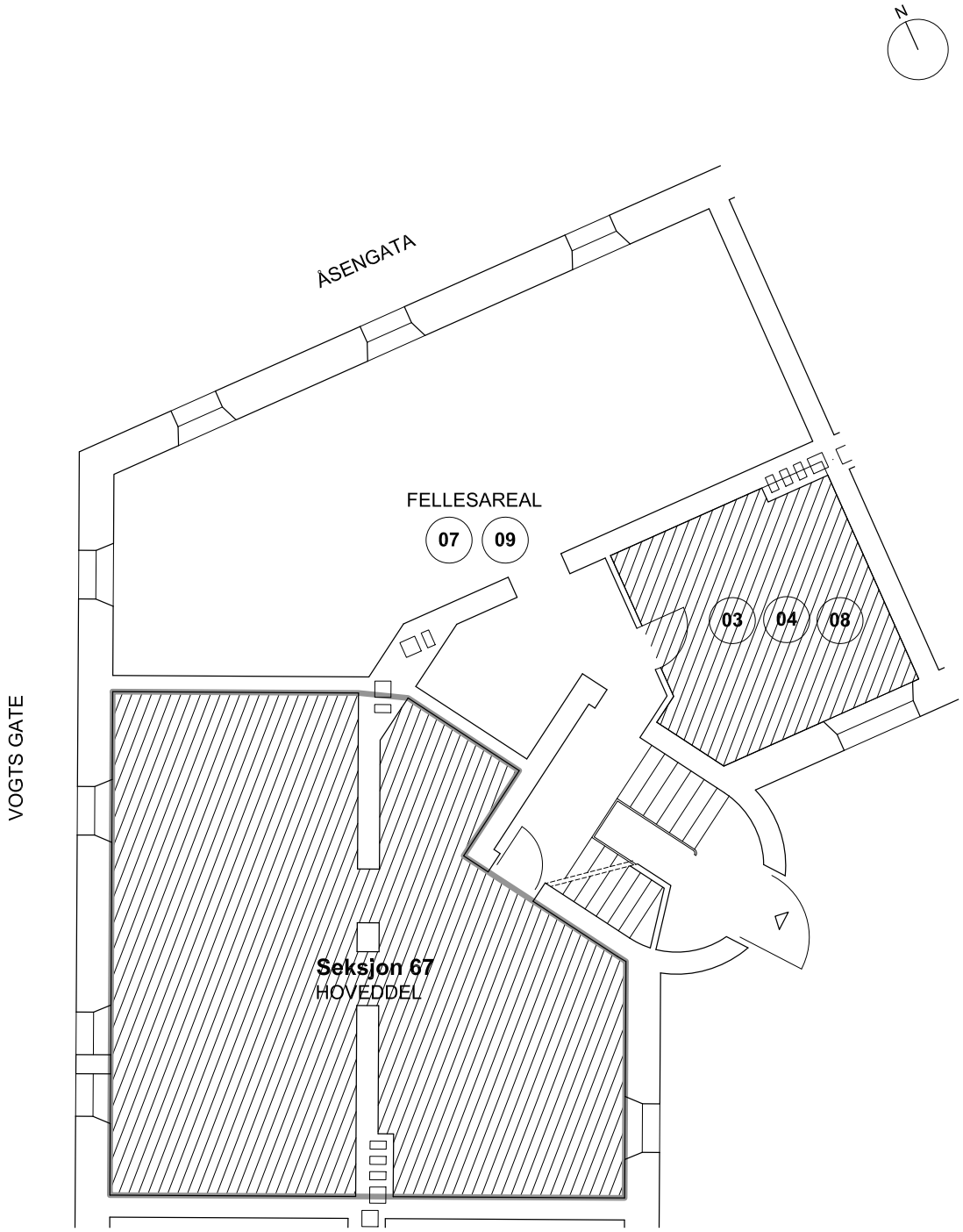
TANDBERG ARKITEKTER AS
t: 90621200 e: kontor@tandberg-arkitekter.no



Adresse: **Vogts gate 63B**
Plan: Loft

Målestokk: 1:100 (A4)
Dato: -

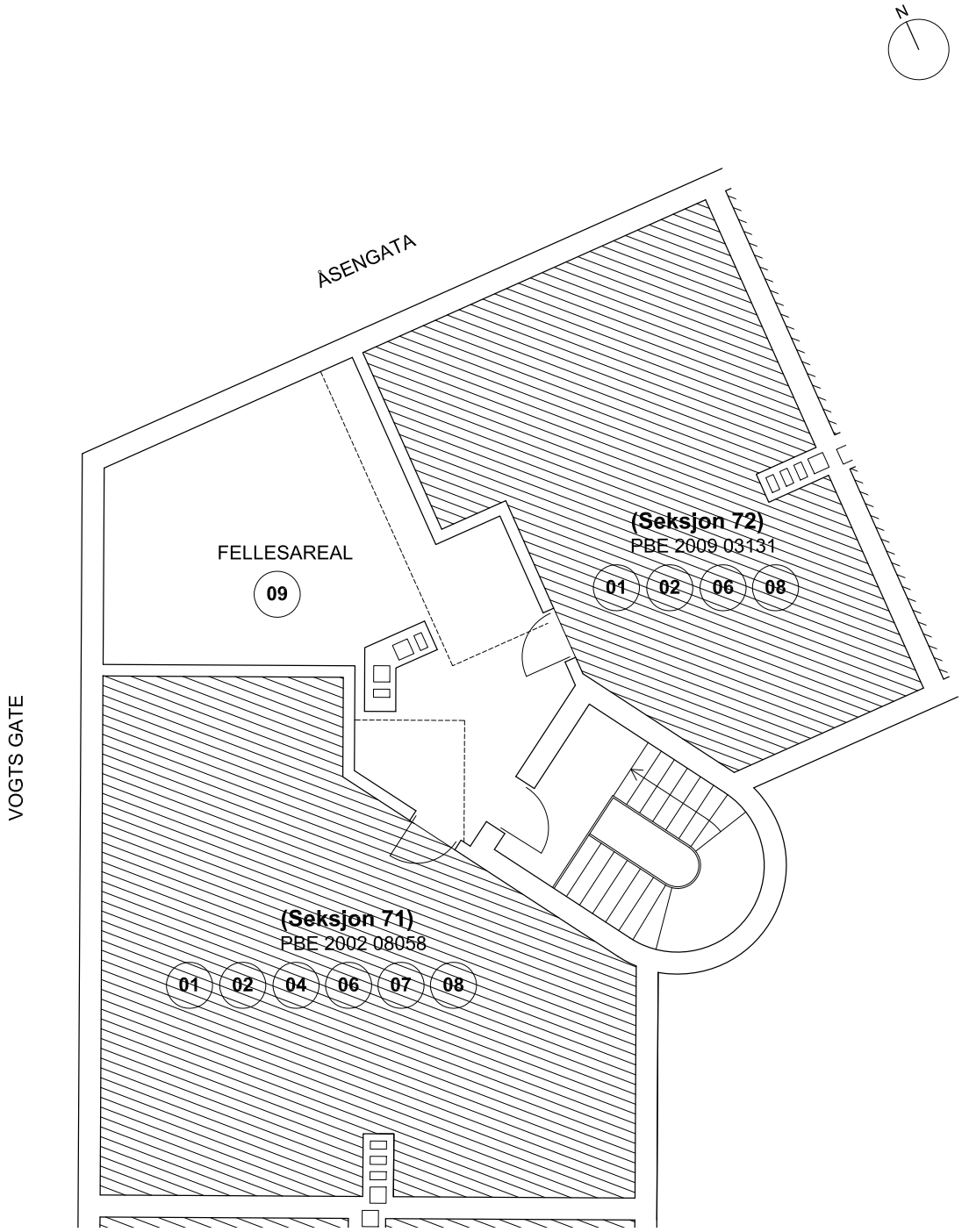
TANDBERG ARKITEKTER AS
t: 90621200 e: kontor@tandberg-arkitekter.no



Adresse: **Vogts gate 65**
Plan: Kjeller

Målestokk: 1:100(A4)
Dato: -

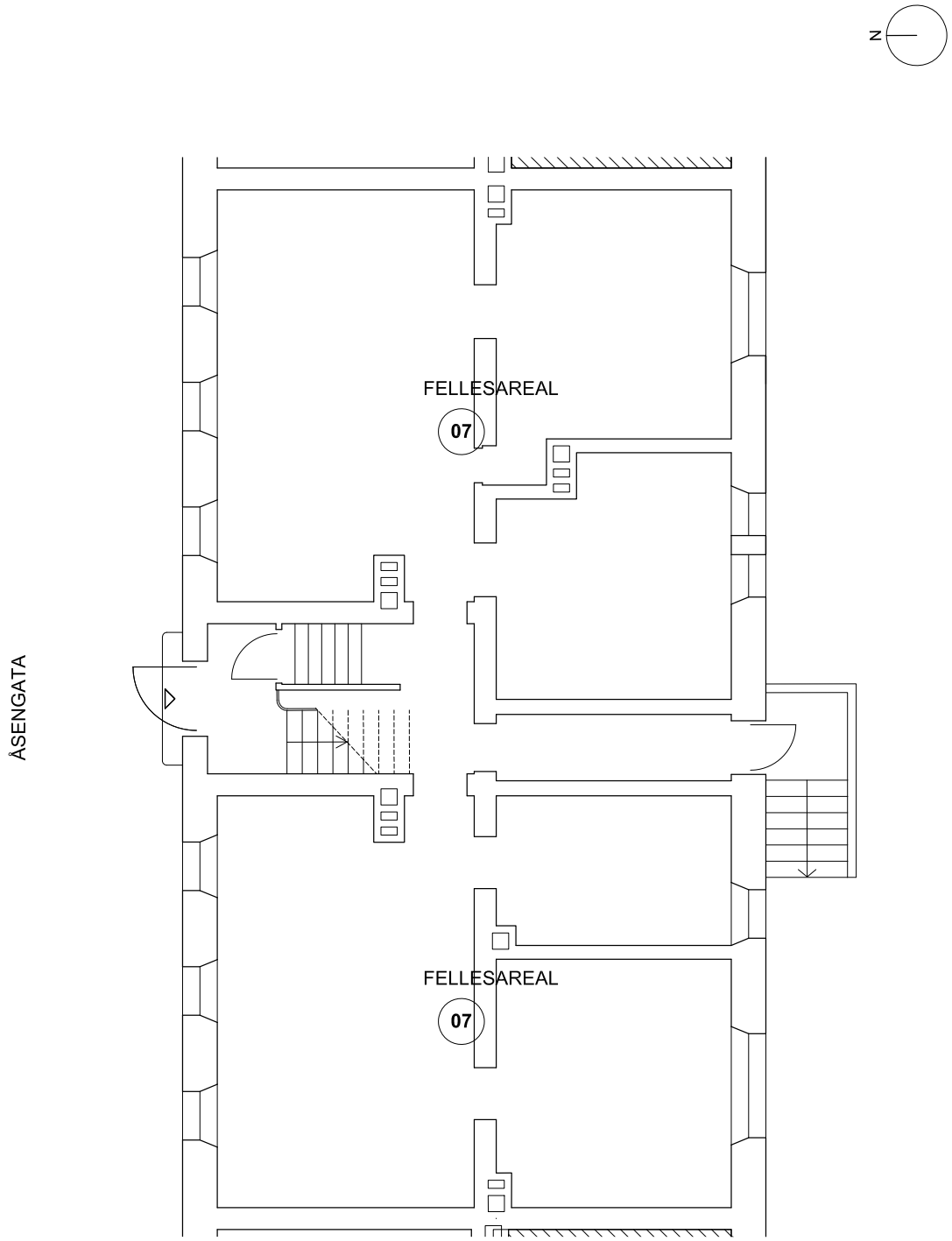
TANDBERG ARKITEKTER AS
t: 90621200 e: kontor@tandberg-arkitekter.no



Adresse: **Vogts gate 65**
Plan: Loft

Målestokk: 1:100(A4)
Dato: -

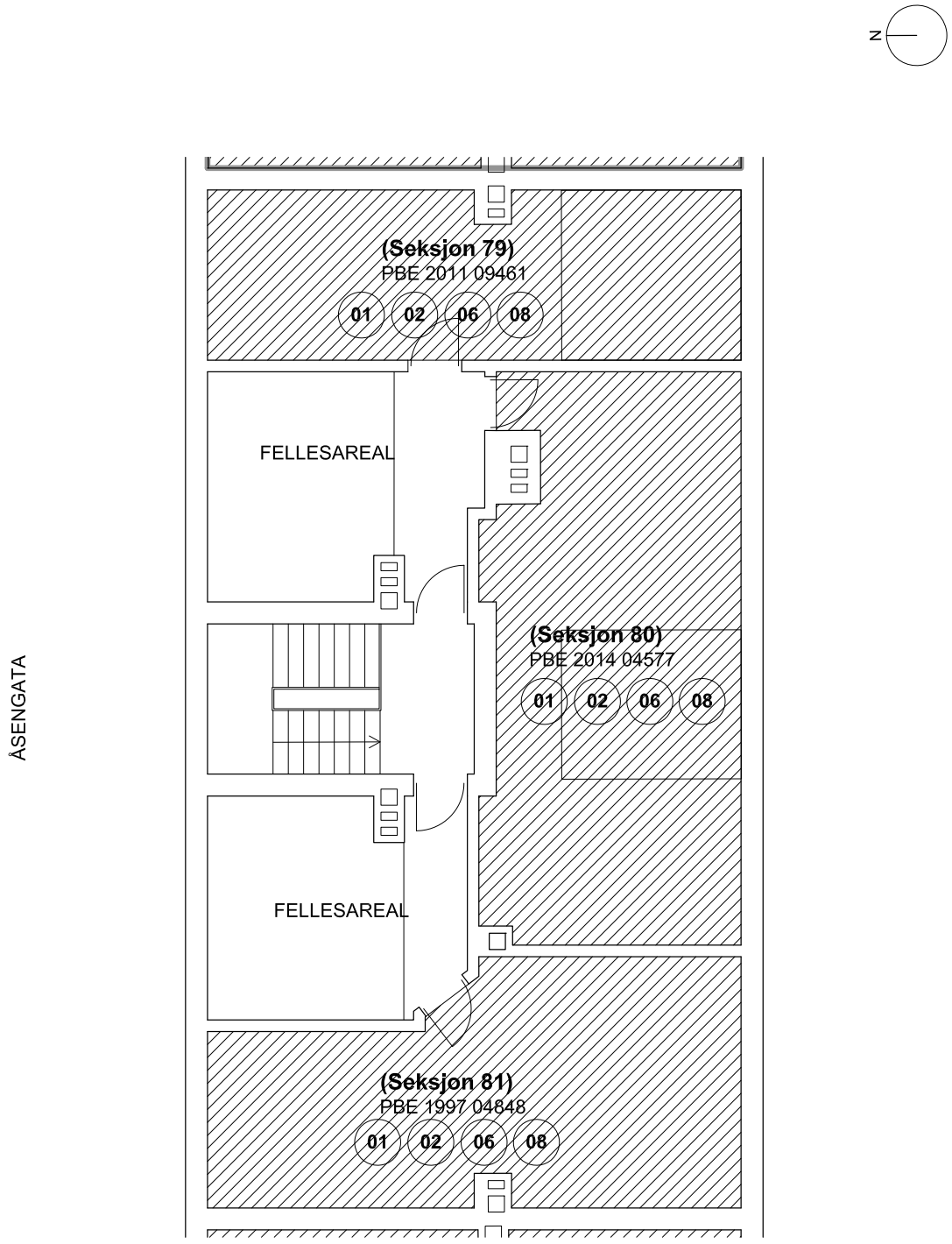
TANDBERG ARKITEKTER AS
t: 90621200 e: kontor@tandberg-arkitekter.no



Adresse: **Åsengata 5**
Plan: Kjeller

Målestokk: 1:100 (A4)
Dato: -

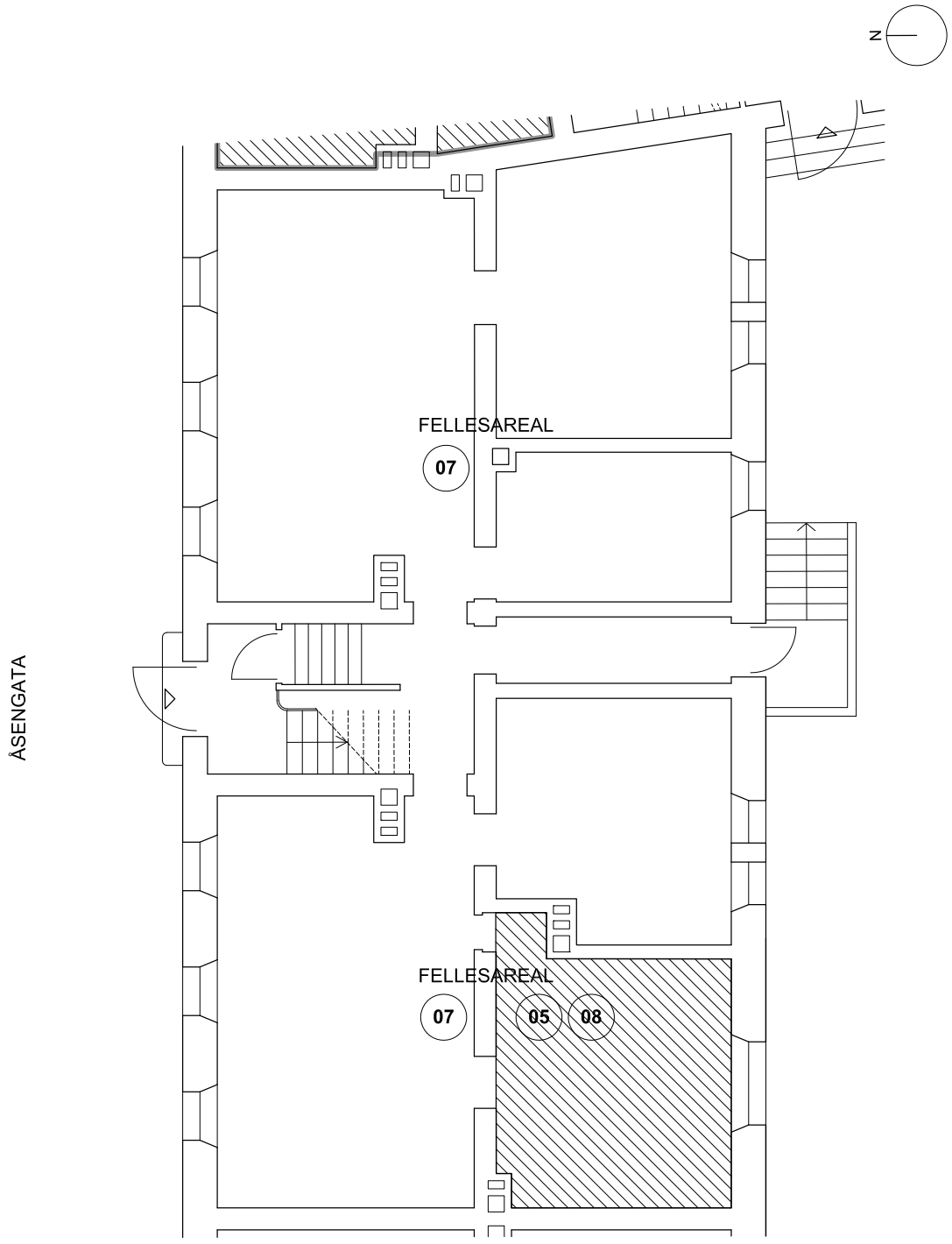
TANDBERG ARKITEKTER AS
t: 90621200 e: kontor@tandberg-arkitekter.no



Adresse: **Åsengata 5**
Plan: Loft

Målestokk: 1:100 (A4)
Dato: -

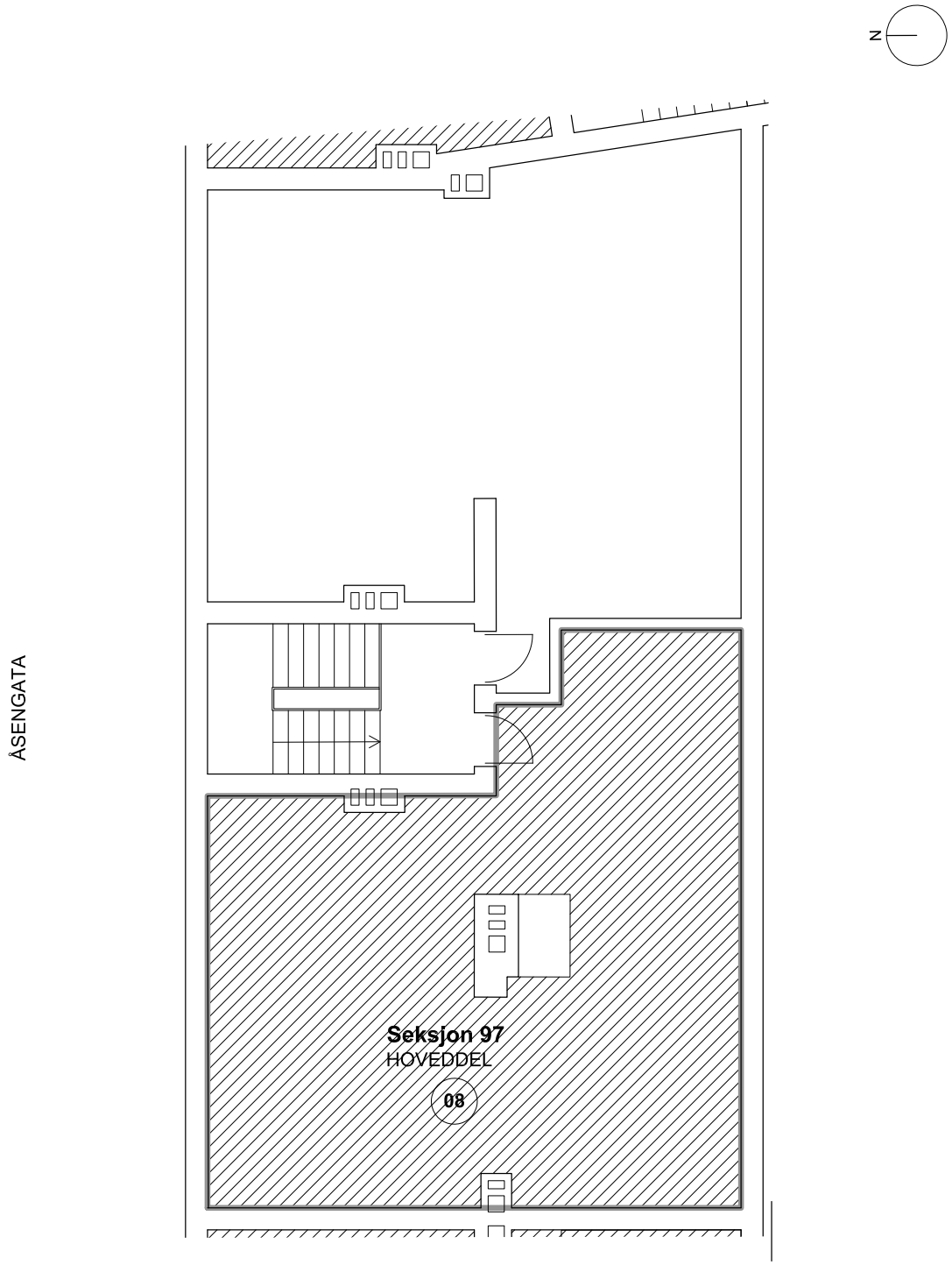
TANDBERG ARKITEKTER AS
t: 90621200 e: kontor@tandberg-arkitekter.no



Adresse: **Åsengata 7A**
Plan: Kjeller

Målestokk: 1:100 (A4)
Dato: -

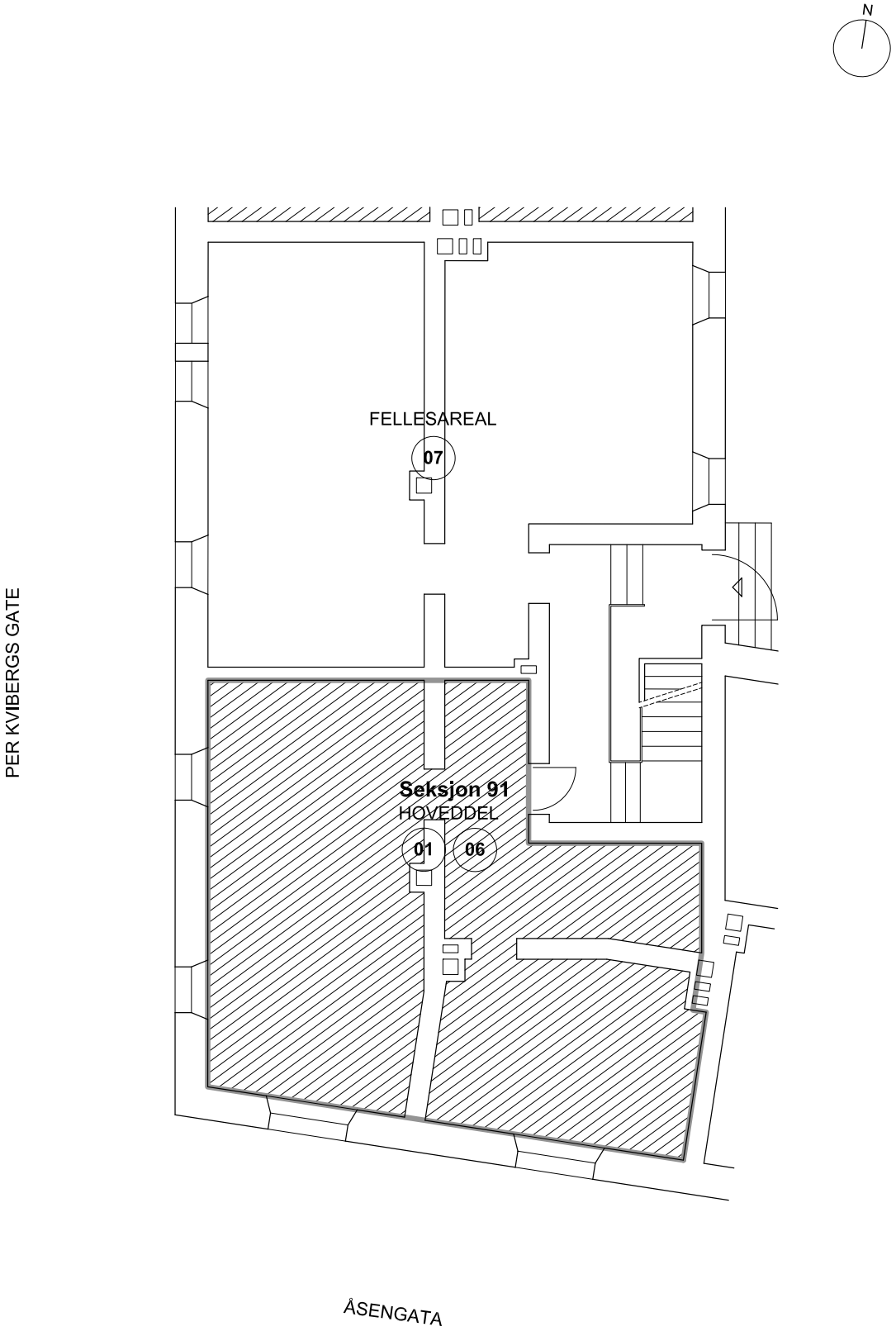
TANDBERG ARKITEKTER AS
t: 90621200 e: kontor@tandberg-arkitekter.no



Adresse: **Åsengata 7A**
Plan: Loft

Målestokk: 1:100 (A4)
Dato: -

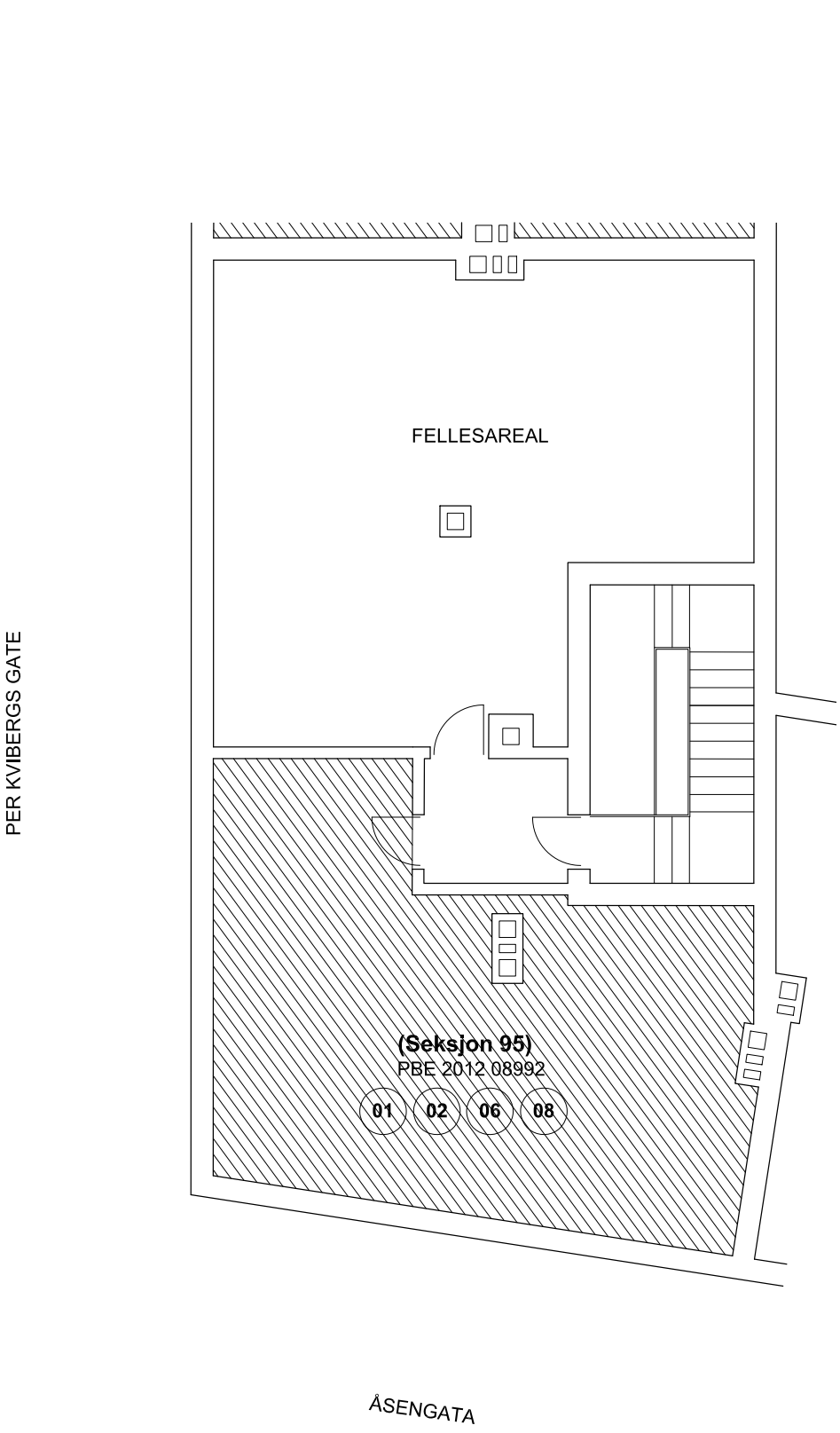
TANDBERG ARKITEKTER AS
t: 90621200 e: kontor@tandberg-arkitekter.no



Adresse: **Åsengata 7B**
Plan: Kjeller

Målestokk: 1:100 (A4)
Dato: -

TANDBERG ARKITEKTER AS
t: 90621200 e: kontor@tandberg-arkitekter.no



Adresse: **Åsengata 7B**
Plan: Loft

Målestokk: 1:100 (A4)
Dato: -

TANDBERG ARKITEKTER AS
t: 90621200 e: kontor@tandberg-arkitekter.no

Paal Mogens Furuseth

Nordbyvegen 2, 2069 Jessheim

Angående Per Kvibergsgate 2, leilighet i første etasje. 09.05.2025.

Til Styret i Sameiet Torshov X

Ved Carl Nilssen-Love

Forespørsel om styrebehandling av kjøp av ekstra arealer under vårt kjøkken i leiligheten-

Viser til dialog og samtaler rundt våre kjellerarealer.
Status er mottatt rammetillatelse av Oslo kommune, byggesaksavdelingen. Dere skal mottatt kopi av denne.

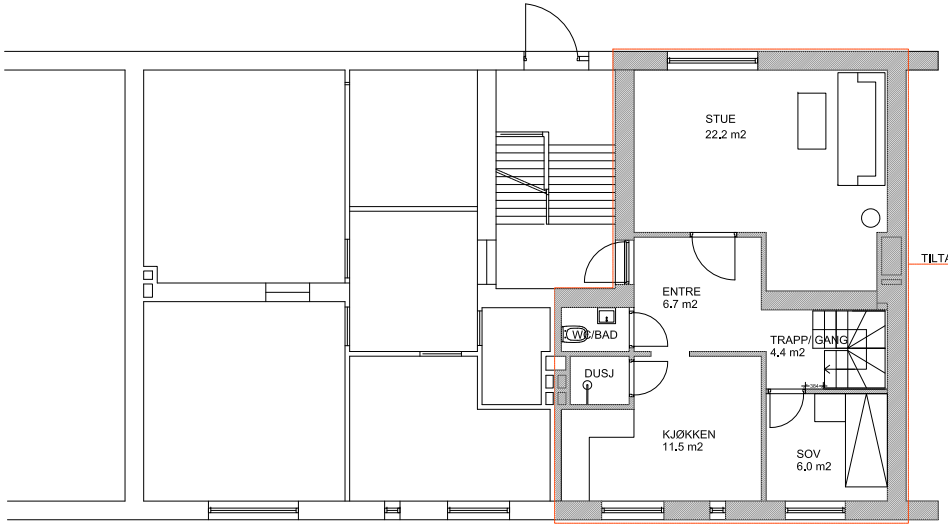
I forbindelse med sameiets gjennomgang av alle leiligheter og fellesarealer mm, så valgte vi å vente med oppstart av utbygging, da det først etter denne gjennomgangen kunne tas stilling til om vi kan få kjøpe arealet under vårt kjøkken.

Vi ber med dette om at forespørsel om kjøp av arealene under vårt kjøkken kan behandles på årsmøtet 3.juni 2025.

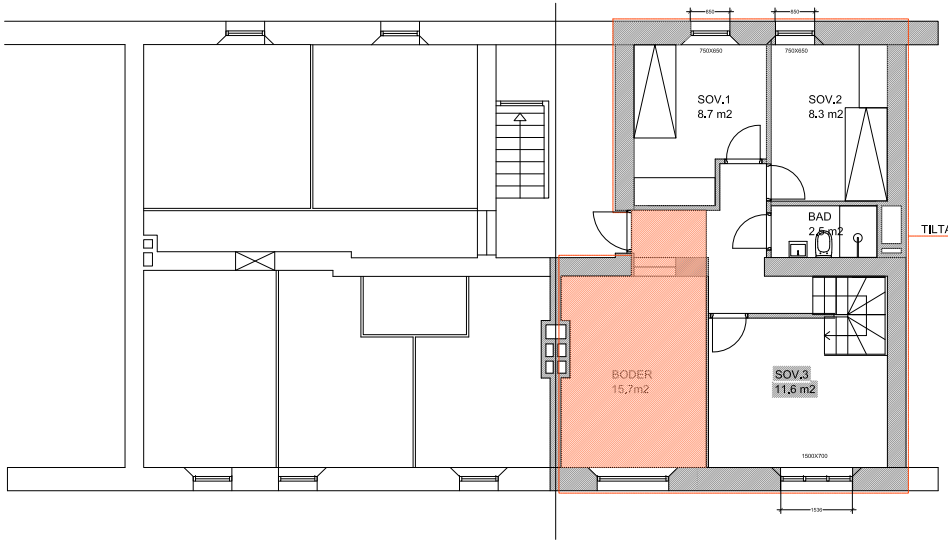
Vi har hatt dialog med styreleder, samt det er foretatt befaring.

Vi håper på en positiv behandling av vår forespørsel.

Med vennlig hilsen
Paal Mogens Furuseth



PLAN 1



KJELLER

Kommentarer:

EKSISTERENDE TEGNINGER (SITUASJON)

SE OGSÅ TEGNING:

div

N

Rev:	Dato:	Tekst:
A01	12.05.25	REV TEGNINGER
A00	22.01.24	OPPRETTET - SØKNAD

Målestokk: 1:50(1:100) Format: A1(A3)

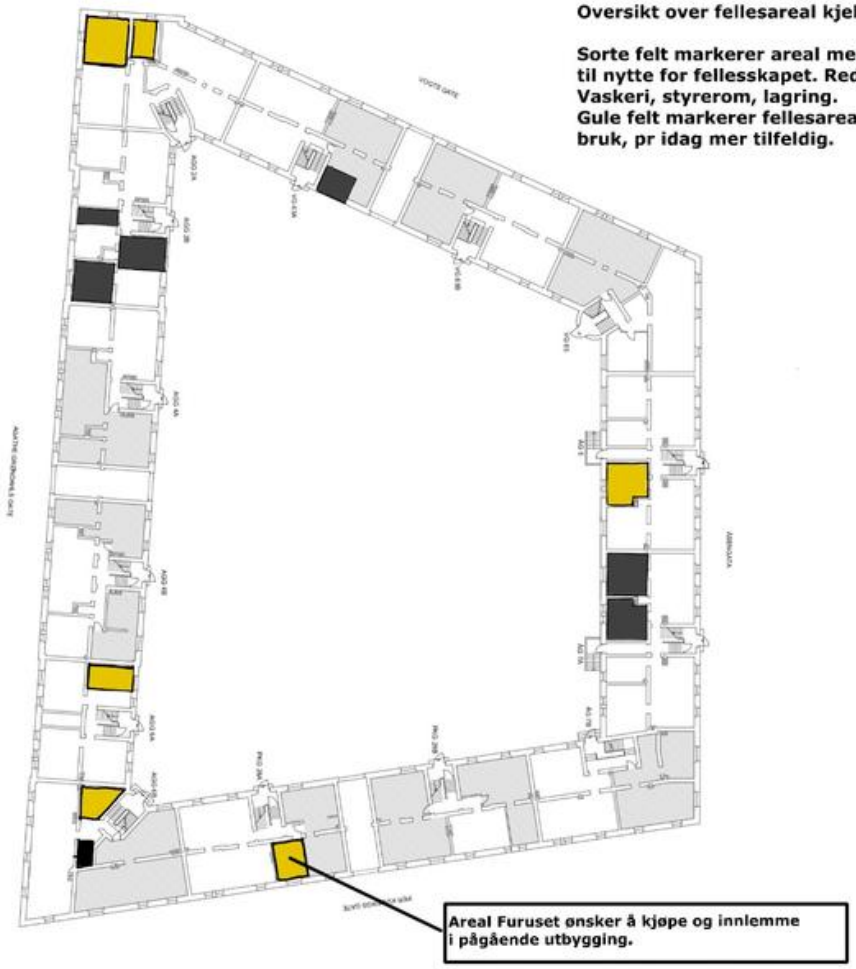
Prosj: PER KVIBERGSGATE 28A
224/1

Teg: EKSISTERENDE PLANER

Fase:	FORPROSJEKT	Tegnkontroll:	AV/AKT
Prosjnr:	P2317	Tegnr:	210

Tiltakshaver: Pål - Mogens Furuseth

Ihuga AS
Sauerveien 55, 1182 Oslo
+4797066089, aasmund@ihuga.no


Oversikt over fellesareal kjellerplan.
Sorte felt markerer areal med fastsatt bruk, til nytte for fellesskapet. Redskapsbod, Vaskeri, styrerom, lagring.
Gule felt markerer fellesareal uten fastsatt bruk, pr idag mer tilfeldig.
Areal Furuset ønsker å kjøpe og innlemme i pågående utbygging.

Merknader til byggesøknad for Per Kvibergs gate 28A

Viser til nabovarsel mottatt 23.06.2025 om at tiltakshaver Paal Mogens Furuseth søker om å kjøpe fellesboden i Per Kvibergs gate 28A og innlemme denne i sin planlagte ombygging av kjellerarealer. Som nærmeste naboer og seksjonseiere i samme oppgang fremmer vi herved vår felles innsigelse til tiltakshavers planlagte byggesøknad.

Vi har ingen innvendinger til tiltakshavers planer om å etablere våtrom. En utvidelse av den allerede planlagte ombyggingen vil imidlertid medføre betydelige praktiske implikasjoner. Området det søkes om innbefatter i dag vanntilførsel for øvrige leiligheter. Stoppekraner og jording til begge sider er lokalisert i nåværende fellesbod. Det samme gjelder felles luftesjakter for ventilasjon, slik det også fremgår av søknadens plantegninger.

Salg av fellesboden vil medføre bortfall av verdifullt areal for seksjonseiere i sameiet som ikke har mulighet til å bygge ut sine leiligheter. Boden eies i dag av fellesskapet og benyttes daglig av flere beboere, i hovedsak til trygg oppbevaring av sykler, vogner og lignende. Muligheten til å oppbevare nødvendige bruksgjenstander i kjelleren bidrar til å redusere trykket på den allerede begrensede plassen i utvendig fellesareal og i innvendige fellesområder der brannsikring må komme i første rekke. Disponering av felles bod bidrar dermed til å øke bokvaliteten både for beboere i oppgangen og for sameiet forøvrig.

Salg av fellesareal er irreversibelt, og kommer i noen tilfeller med en kvalitetsmessig kostnad som overgår den økonomiske inntekten fellesskapet mottar. Vår holdning er i at sameiet i dette tilfellet bør sørge for at disponeringen av gjenværende fellesareal etter omfattende utbygginger de siste årene kommer flest mulig seksjonseiere til gode, fremfor å innvilge salg til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen øvrige seksjonseiere i Per Kvibergs gate 28A;

Dato: 3/7 -25
Fødselsnummer: 17059140272
Signatur:

Karna Buggeland Sælebakke, eier av seksjon 44 (H0102)

Dato: 3/7 25
Fødselsnummer: 190188 30720
Signatur:

Filip Bjerke Fyri, eier av seksjon 44 (H0102)

Dato:

02.07.25

Fødselsnummer: 14.03.42
Signatur:

Aud Westavik

Aud Margareth Westavik, eier av seksjon 45 (H0201)

Dato:
Fødselsnummer:
Signatur:

Sissel Berggren, eier av seksjon 46 (H0202)

Dato: 2/7 - 25
Fødselsnummer: 31054931037
Signatur: Sissel Berggren

Hans Laaveg, eier av seksjon 47 (H0301)

Dato: 1/7 - 25
Fødselsnummer: 20035733982
Signatur:

Petter Uthberg, eier av seksjon 48 (H0302)

07.07.2025 20:08:20 AR689776373

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Prosjektnavn: Per Kvibergsgate

Adresse: Per Kvibergs gate 28A, 0478 OSLO

Kommune: OSLO

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
224	1	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: HANS KÅRE LAAVEG

Adresse: Per Kvibergs gate 28A, 0478 OSLO

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
224	1	0	47

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

07.07.2025 20:08:20 AR689776373

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Merknad til byggesøknaden for Per Kvibergsgate 28,A. Viser til mottatt nabovarsel den 23.06.25 om at tiltakshaver Paal Mogensen Furuseth, varsler om igangsetting av utbygging av kjellerlokalet. I den anledning ønsker jeg å gjøre oppmerksom på at vanntilførsel og avløpsvann fra min leilighet går inn i det innerste kjellerlokalet, nærmest trappeløpet opp til inngangen. Det fremkommer ikke av tegningen hvordan dette skal løses, eller gjøres tilgjengelig for vår seksjon. Vi ber derfor om at dette

blir hensyntatt. Mvh Hans K. Laaveg

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: Hans.laaveg@gmail.com

Telefonnummer: 91345757

SIGNERT AV

HANS KÅRE LAAVEG på vegne av LAAVEG HANS KÅRE 07.07.2025

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

07.07.2025 20:08:20 AR689776373

07.07.2025 20:08:20 AR689776373

SVAR MERKNADER:

FRA HANS KÅRE LAAVEG

I forbindelse med detaljprosjektering av kjellerutbygningen så vil vi i samråd med rørlegger se på og finne en løsning for tilkomst vanntilførsel og avløpsvann.

SVAR MERKNADER:

Fra: Karna Buggeland Sælebakke og Filip Bjerke Fyri

I forbindelse med detaljprosjekteringen av kjellerutbyggingen vil vi, i samarbeid med rørlegger, finne en hensiktsmessig løsning for tilkobling av både vanntilførsel og avløp. Dette er en velkjent problemstilling i de fleste bygårder med leiligheter plassert over hverandre, og det finnes gode etablerte løsninger.

Når det gjelder bruk og disponering av fellesarealer i kjelleren, har vi forståelse for at enkelte er skeptiske til å selge deler av arealet. I dag disponerer alle leiligheter egne boder, mens fellesbodene dessverre ofte blir ujevnt brukt. Erfaring viser at enkelte beboere tar opp mesteparten av plassen, slik at funksjon og tilgjengelighet begrenses for andre. Per i dag finnes det ingen ordning eller struktur som sikrer at fellesarealene er i jevn omløp og reelt tilgjengelige for alle beboere.

Et salg eller en overføring av deler av fellesarealet til nye leiligheter vil ikke bare gi borettslaget en umiddelbar økonomisk gevinst, men også sikre økte inntekter over tid gjennom felleskostnader og eventuelt leieinntekter. Dette styrker fellesskapets økonomi og bidrar til å finansiere fremtidige vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter.

Erfaring fra borettslag i Oslo sentrum viser at større leiligheter ofte gir lavere gjennomtrekk blant beboerne, og at dette bidrar til økt stabilitet og større engasjement i fellesskapet.

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Torshov KV X tirsdag 25.11.2025 kl. 18:00 - Nordpolen skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 20 andelseiere/seksjonseiere/aksjeeiere og 3 representert med fullmakt, til sammen 23 stemmeberettigede.

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

Paal Haugaard og Björn Münch ble gitt møte- og talerett

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Magnus Baumann ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Anne Brude valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

Sak 3 vil bli behandlet først av hensyn til de fremmøtte sakkyndige

2. Endring av husordensreglene

Styret ønsker å endre husordensreglene i tråd med det som praktiseres i sameiet.

Nåværende husordensregler §9 har ordlyd:

Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt. Dersom man har fått dispensasjon av styret etter søknad, forplikter beboer å sørge for at dyret ikke er til ulempe eller sjenanse for andre. Det er absolutt båndtvang på sameiets område hele året, uavhengig av andre kommunale eller offentlige vedtekter. Lufting av dyr i bakgården tillates ikke. Dersom båndtvang ikke gjennomføres er dette klagegrunnlag.

Det foreslås å endre til følgende:

Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt, men kan godkjennes etter skriftlig søknad til styret.

Ved eventuell godkjenning forplikter beboer seg til at dyret ikke skal være til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Det er absolutt båndtvang på sameiets område hele året, uavhengig av kommunale eller andre offentlige bestemmelser. Lufting av dyr i bakgården er ikke tillatt (gjelder også katter).
Brudd på disse bestemmelsene kan medføre klage og føre til at styret iverksetter nødvendige tiltak.

Vedtak:
Husordensreglenes § 9 endres til:

"Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt, men kan godkjennes etter skriftlig søknad til styret.Ved eventuell godkjenning forplikter beboer seg til at dyret ikke skal være til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Det er absolutt båndtvang på sameiets område hele året, uavhengig av kommunale eller andre offentlige bestemmelser. Lufting av dyr i bakgården er ikke tillatt (gjelder også katter).

Brudd på disse bestemmelsene kan medføre klage og føre til at styret iverksetter nødvendige tiltak."

22 stemmer for, en stemme imot

Forslaget vedtatt.

3. Reseksjonering i tråd med matrikkelen

Bakgrunn: Se protokoll fra ordinært årsmøte 3. juni 2025, som ligger under "dokumenter" på torshovx.no

Etter en lengre prosess har Styret fått utarbeidet en rapport som avdekker avvik fra byggemeldte saker. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for at leiligheten er i tråd med offentlig fastsatte krav, særlig det som er registrert og dokumentert hos PBE. Styret er kjent med at dette pålegget ikke har vært godt nok kommunisert ved overdragelse, utbygginger, oppfølging fra styret mm. Dette var bakgrunnen for informasjonsmøtet for berørte seksjoner avholdt denne våren.

Rapporten registrerer 21 seksjoner med utbyggingsprosjekter som ikke er inntatt i seksjoneringen fra 1986 og 1994. Årsaken ligger i at det er utført bygningsmessige arbeider etter seksjoneringen. Dette gjelder seksjoner nr. 5, 6, 12, 15, 23, 37, 43, 48, 49, 53, 56, 59, 65, 66, 71, 72, 79, 80, 81, 91, 95. Utgangspunktet er at det skal være samsvar mellom seksjonering og det som er bygget.

Søknad om reseksjonering krever samtykke fra årsmøtet. Søknad om reseksjonering som berører fellesareal må fremsettes av styret. Søknaden avgrenses til seksjoner med avvik og tilhørende fellesarealer.

For berørte seksjonseiere vil det være penger å spare på å delta i felles reseksjoneringsprosess under ledelse av Tandberg arkitekter og med støtte fra advokat, sammenlignet med å fremme en individuell søknad. Arkitektkontoret har beregnet 16.000 kroner per seksjon. Deler av dette beløpet vil tilbakeføres sameiet for utgifter tilknyttet kartlegging og tilstandsrapport.

Vedtak:
Årsmøte vedtar det følgende med 22 stemmer for og 1 stemme mot

Alle seksjoner omtalt i rapporten med avvik mellom det som er tinglyst seksjonert og realiteten i seksjonen, pålegges å utbedre avviket gjennom reseksjonering.

Det ekstraordinære årsmøtet vedtar at styret fremmer felles søknad om reseksjonering. Ny fordelingsnøkkel reguleres gjennom sameiets vedtekter. Alle kostnader knyttet til reseksjonering bekostes av eierne til de seksjoner som omfattes av søknaden.

Alle seksjoner omtalt i rapporten med avvik mellom det som er godkjent og realiteten i

seksjonen pålegges å utbedre avviket på egen kost gjennom ny byggesøknad.

4. Utbygging Per Kvibergs gate

Paal Mogens Furuseth eier allerede en del kjellerareal i Per Kvibergs gate 28A og har søkt styret om å kjøpe ytterligere areal under sitt kjøkken i tråd med sameiets veileder for arealutvidelser. Sistnevnte areal benyttes i dag som fellesbod.

Styret erklærer seg inhabile i saken, og overlater avgjørelsen til årsmøtet.

Styret ber årsmøtet vurdere de vedlagte dokumenter og ta stilling til om arealet skal selges. Det bes tas hensyn til prinsippet om likebehandling av alle seksjonseiere og at salg som en hovedregel tillates.

Vedtak:
7 stemmer for salg, 12 stemmer mot salg.

Følgende er dermed vedtatt:

*Årsmøtet instruerer styret til **ikke å selge** arealet slik det fremkommer av vedlagt dokumentasjon.*

Styret bemerker at det uansett forutsettes at det godkjennes flytting av fellesinstallasjoner som p.t. finnes i arealet.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 1938

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Torshov KV X

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	28.11.2025
Protokollvitne	Anne Brude (sign.)	27.11.2025

VEDTEKTER
FOR SAMEIET TORSHOV KV. X

Vedtatt i årsmøte
den 19. mars 2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

Sameiets navn er Torshov Kvartal X, og har gårdsnummer 224 og bruksnummer 1 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.05.1986.

Sameiet består av 97 boligseksjoner. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 224 bnr 1 i Oslo, med adresser Agathe Grøndahls gate 2, 4 og 6, Vogts gate 63 og 65, Åsengata 5 og 7, Per Kvibergs gate 28, samt gårdsrommet og med fellesanlegg av enhver art

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

2.3.1. Overdragelse av seksjon

Når en seksjonseier skal overdra sin seksjon, er selgeren og kjøperen straks forpliktet til å meddele dette til styret og forretningsfører for registrering. Selgeren plikter å

sørge for at fellesutgifter, gebyrer og eventuelle forsinkelsesrenter er betalt per overdragelsesdato. Selgeren plikter videre å overlevere sameiets vedtekter samt husordensregler til kjøper før overtakelse finner sted.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter og husordensregler samt godta vedtektene som bindende for seg og den kjøpte seksjon. Kjøper overtar seksjonens andel av sameiets formue og gjeld. Kjøper plikter å oppgi fødselsnummer til sameiets forretningsfører til bruk i oppgaver til skattedirektoratet.

2.3.2. Utleie

Ved utleie av seksjon har leietaker plikt til å overholde vedtekter og husordensregler på lik linje med om seksjonseier selv hadde bebodd leiligheten. Seksjonseier plikter å gi informasjon om dette til leietaker, og skal uoppfordret sende skriftlig melding om navn og fødselsnummer på leietaker til forretningsfører.

Ved klager på leietakeres brudd på vedtekter eller husordensregler fra seksjonseiere eller andre leietakere, vil styret omgående bringe klagen videre til eier av seksjonen. Denne plikter omgående å ta problemet opp med leietaker. Ved gjentagelser vil § 15 i vedtektene kunne komme til anvendelse.

Ved utleieperiodens opphør skal seksjonseier bekrefte skriftlig at leieforholdet er opphørt, og at seksjonseier enten flytter tilbake, inngår avtale med ny fremleier eller selger sin seksjon.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Eiere av seksjoner som har bygget ut areal i kjeller eller på loft får et tillegg i sine felleskostnader per utbygget kvadratmeter. Tillegget skal svare til 2/3 av seksjonens felleskostnader per kvadratmeter for hver utbygget kvadratmeter.

For seksjonseiere som bygget ut sitt fellesareal før mars 2016, skal tillegget tilsvare 1/3 av seksjonens felleskostnader per kvadratmeter for hver utbygget kvadratmeter.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

Forøvrig har sameiet panterett som tinglyst i oppdelingsbegjæringen. Sameiet har forbeholdt seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp kr 15.000 etter 90 % av den til enhver tid gjeldende lånetakst, til sikkerhet for seksjonseierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Seksjonseier har særlig ansvar for at fellesarealet (oppganger, dører, kjeller mv.) eller bygning ikke påføres skader eller slitasje ved oppussing/vedlikeholdsarbeider i seksjonen. Det gjelder også skader som oppdages senere, og av fagmann kan henføres til utbyggingen. Seksjonseier skal dekke kostnader for utbedring av skader og ekstra rengjøringskostnader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Montering av ildsteder skal søkes styret før arbeid kan igangsettes.

5.3.1 Reseksjonering ved utbygging av kjeller-/loftsarealer

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med seksjonseier om utbygging av seksjon forutsatt av at styret benytter standardavtale årsmøtet har vedtatt. Fullmakten skal behandles på nytt av årsmøtet med jevne mellomrom, minimum hvert annet år. Fullmakten skal inneholde minimumspriser for arealet.

Styret har ikke fullmakt til å selge mer enn 3/4 av lofts/kjellerarealet i hver oppgang. Dette for å sikre at oppgangene beholder noe fellesareal. Ønske om salg av mer enn 3/4 av fellesarealet i en oppgang anses som en vedtektsendring og behandles deretter, ref. punkt 11.

Fastsettelse av vilkår for utbygging som avviker vesentlig fra standardavtalen eller endringer i standardavtalen av vesentlig betydning krever samtykke med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene på årsmøte.

For utbygget areal (tidligere fellesareal ervervet av seksjonseier og bruksendret til boligareal) gjelder de samme regler for vedlikehold og utskifting som for den øvrige bygningsmassen i sameiet. Utbygging av seksjon eller fellesareal kan ikke skje før nødvendige offentligrettslige vilkår foreligger. Utbygging av seksjon og /eller fellesarealer krever reseksjonering og seksjonseier har plikt til å besørge reseksjonering. Seksjonseier får ikke eierrettigheter til arealet før reseksjoneringsbegjæring er tinglyst. Sameiet er uten ansvar for at reseksjonering

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke

er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av

innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minimum 3, maksimum 4 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmer og styreleder velges for 2 år slik at det på hvert årsmøte står 2 styremedlemmer pluss evt. styreleder på valg. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET TORSHOV KVARTAL X

I Torshov kvartal X bor det mange mennesker og vi bor tett. Her finner vi familier med og uten barn, eldre og yngre mennesker. Alle er interessert i å ha et godt forhold til naboene og et hyggelig bomiljø. Det er viktig å huske at i et sameie, eier vi sammen med andre, og det forplikter! Det sittende styret er til enhver tid ansvarlig for å legge til rette for at ordensreglene er et godt grunnlag for å utvikle et godt miljø i Torshov kvartal X.

§ 1 FORMÅL

Vær oppmerksom på at ordensreglene ikke bare pålegger plikter, men snarere tvert om skaper rettigheter. Ordensreglene skal være vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Hver enkel beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli et trivelig sted, slik vi gjerne vil ha det! Sameier er ansvarlig for at reglene blir overholdt av alle som bebor seksjonen, samt andre som gis adgang til leiligheten. Henvendelse til styret om brudd på ordensreglene skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboerne bør i første omgang søkes løst internt. Brudd på ordensreglene er å betrakte som mislighold av sameiers forpliktelser overfor sameiet, og kan derfor i alvorlige og/eller gjentatte tilfeller utgjøre et selvstendig og tilstrekkelig grunnlag for begjæring om tvangsfravikelse (det vil si tvangssalg av leiligheten). Brudd på ordensregler som medfører skade på naboens eller sameiets eiendom skal erstattes av den som forvolder skaden.

§ 2 RO OG ORDEN

Beboerne plikter å sørge for alminnelig ro og orden i og utenfor leilighetene. Alle dager mellom 23.00 og 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andres nattesøvn ikke forstyrres. Ingen beboere har på noen tid av døgnet rett til å plage andre beboere med sine aktiviteter. Særlig ved bruk av gårdsrommet på kveldstid i sommerhalvåret er det viktig å ta hensyn. Ved oppussing av leilighet (større innvendig arbeid) som foregår over lengre tid og som medfører vedvarende støy,

kan arbeidet bare utføres i tidsrommet 08.00 - 17.00 på hverdager. Styret kan gi dispensasjon fra dette etter søknad. Næringsvirksomhet er ikke tillatt.

§ 3 SIKKERHET OG BRANNVERN

Det er FORBUDT å bruke ild på terrassene (det er kun lov å bruke elektrisk grill), og dessuten forbudt å røyke i trapperom, på loftet, i kjelleren eller i andre felles innearealer. De som røyker ved utemøblene i bakgården skal medbringe eget askebeger og fjerne sigarettstumpene! Engangsgriller skal plasseres på steinheller og ikke på gress. Tennvæske og lignende må ikke stå uten oppsyn! Det skal være minst én fungerende røykvarsler i den enkelte leilighet i sameiet. Sameier er også ansvarlig for at leiligheten har et fungerende brannslukningsapparat. I leiligheter over to plan er det krav om to røykvarslere og to apparater eller tilsvarende.

§ 4 ANSVAR FOR EGEN OPPGANG OG FELLESAREAL PÅ LOFT OG KJELLER Beboere er ansvarlige for alminnelig orden i trapperommene/oppgangene. Det er strengt forbudt å bruke oppgangene til hensetting av sko, ved(!), sykler, søppel eller annet som kan medføre fare for sikkerheten. Oppgangene er rømningsveier ved brann/røykutvikling, og skal holdes fri for alle hindringer! Det er ikke tillatt å lagre møbler eller andre gjenstander på fellesarealet på loft og kjeller. Alle loft- og kjellerboder skal merkes med navn. Det gjøres oppmerksom på at det har vært tilfeller av ildspåsettelser i flere bygårder de senere år, alt brennbart (f.eks. opphopning av aviser) kan være en risiko.

§ 5 SØPPEL OG ANNET AVFALL

Fellesarealene innvendig og utvendig skal holdes rene for søppel. Det er forbudt å kaste papir/reklame og annet søppel - inklusive sigarettstumper - eller å hensette gamle møbler og skrot på sameiets fellesareal. Oppgangene skal ikke brukes til oppbevaring av søppel eller andre løse gjenstander. Ved større oppussingsarbeider i den enkelte seksjon skal ikke bygningsmateriell o.l. lagres i gårdsrommet.

Containere og I-sekker er ikke tillatt på Sameiets grøntområder i gårdsrommet eller mot gateplan. Seksjonseiere må søke styret for anvisning av plass.

Husholdningsavfall skal pakkes godt inn, sorteres etter gjeldende retningslinjer og bare legges i søppelcontainere ut mot Agathe Grøndahlsgt.
Det må ikke kastes brennende, lett antennelig eller miljøfarlig avfall. Papir og papp kastes i egne containere - kartonger skal brettes sammen. Dersom papircontainerne er fulle skal papp og papir tas med tilbake og kastes senere.

§ 6 DØRER OG RINGEAPPARATER

Dørene til trapperommene skal alltid holdes låste av sikkerhetshensyn. Det samme gjelder dører til kjelleren og loftet. Portene skal holdes lukket. Ved behov for endring av navn på ringetablået kontakt vaktmester.

§ 7 VEDLIKEHOLD

Den enkelte beboer har et medansvar for at fellesarealene holdes forsvarlig vedlike.
Feil og mangler som den enkelte ikke kan rette opp selv skal meldes til styret.

§ 8 SYKLER OG MOTORKJØRETØYER

Sykler skal bare festes/låses til sykkelstativene som står i bakgården, ikke stå løst. Det er forbudt å parkere motorsykler eller annet motorkjøretøy på sameiets fellesområder.
Bilkjøring i gårdsrommet er bare tillatt i forbindelse med av og pålessing av tyngre varer/gods og ved henting av bevegelseshemmede. Det er ikke tillatt å foreta vask, reparasjoner, dekkskifte og lignende i gården.

§ 9 DYREHOLD

Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt. Dersom man har fått dispensasjon av styret etter søknad, forplikter beboer å sørge for at dyret ikke er til ulempe eller sjenanse for andre. Det er absolutt båndtvang på sameiets område hele året, uavhengig av andre kommunale eller offentlige vedtekter. Lufting av dyr i bakgården tillates ikke. Dersom båndtvang ikke gjennomføres er dette klagegrunnlag.

§ 10 IVARETAKELSE/VARSLING

Sameiere/beboere plikter å verne om inventar, utstyr og andre installasjoner. Alle

forandringer som har innvirkning på byggets utseende må godkjennes av styret. Dette gjelder f. eks. maling, radio- og TV-antenner, skilt eller utvendige, faste innredninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Bygården står på liste hos Byantikvaren - noe som medfører et visst ansvar.

Ingen sameiere eller beboere må foreta endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon. Det må heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer eller øvrige beboere. Kontakt styret dersom du er usikker.

Seksjonene skal til enhver tid være godt vedlikeholdt, spesielt bad og kjøkken. I klosettet må det kun kastes toalettpapir, ikke tørkepapir eller lignende. Alle rom med vannrør og avløp må holdes oppvarmet slik at rør for vann og avløp ikke fryser.

Beboere med takterrasse må rydde terrassen for snø, og påse at sluket ikke er tett.

Beboere skal umiddelbart varsle styret om alle typer skader i seksjonene eller fellesarealene. Sameiere som leier ut skal påse at styret har en oppdatert liste med navn, adresse (e-post) og telefonnummer til alle beboere, og er også ansvarlig for at styret vet hvem som til enhver tid bor i de enkelte seksjonene. Sameiere plikter å informere leietakere om gjeldende vedtekter, ordensregler, rundskriv o.l.

§ 11 DUGNADER

Sameiere bør delta på sameiets dugnader om våren og høsten. De som av ulike grunner ikke kan delta, kan yte sitt bidrag ved å betale en dugnadsavgift. Alle beboere oppfordres til å delta aktivt med vanning og stell av hekker og blomsterbed utenom de avtalte dugnadene. Ved tilstelninger i gården som fører til flytting av utemøbler skal og må det arrangeres en liten dugnad for å sette tingene tilbake på plass.

§ 12 FELLESVASKERI/TØRKEBÅSER

Fellesvaskeriet ligger i kjelleren til Åsengata 7, oppgang 1, med inngang fra gården. Det kan benyttes fra 08.00 til 22.00 på hverdager, fra 09.00 til 17.00 på Lørdager og 09:00-17:00 på søndager. Fellesvaskeri kan ikke benyttes på høytidsdager. Vasketid kan reserveres ved at man skriver seg opp på vaskelisten for det

aktuelle tidsrom. Vennligst se "Retningslinjer for vask og tørk av tøy" i fellesvaskeriet for nærmere informasjon. Det skal ikke henge tøy i båsene på helligdager.

Tørkebåsene skal alltid være låst. Nøkkelen til vaskeriet passer også til båsene. Tørking av tøy på loftet er tillatt, men dryppende vått tøy må ikke henges på loftet.

§ 13 GYLDIGHET

Disse ordensreglene er vedtatt på sameiets ordinære årsmøte 27. april 2010.

Det er foretatt mindre endringer tilpasset utvikling av bygningsmassen mm på årsmøtet 22. mars 2021.

Vogtsgt. 65

f.m. 16/1921

Våningshūs.

Anmelder No 2 16/1921
Skrinden
7 Tegninger

150/1921

KRISTIANIA VAND- OG [illegible]

Expeditions-Dokument I.

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 6 & 7 Arsenalgaten, 65 Vogtsgate (Thorsbang 2)

Indleveret 8 januar 1921 Attesteret

Overgendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, ~~samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 31 omhandlede Bestemmelser.~~

Kristiania den 10 januar 1921

16/21 H. J. Sparre.

59/1921 Kartskrivningen er under behandling.
Skjødeforhandet er paategnet situationsplanen, bl. a. med hensyn til 20 Jan 21
16/21 Gjæver

Kristiania Brandvæsen B 21/21

Anmelder Hr. Brandbygningsinspektør

Kristiania den 12 januar 1921

16/1921 H. J. Sparre.

Anmeldelsen anbefales paa følgende betingelser :

I. Kjældernedgange i forbindelse med trapperne maa indbygges ildfast med ildsikker selvlukkende dører.

2. Indvendige dører mot trappene maa gjøres selvlukkende og lysaapninger i, over eller paa disen av disse dører maa dækkes med ildsikkert glas.

3. Vinduer fra bad mot trappegang maa dækkes med ildsikkert glas i faste jernrammer.

4. For manglende brandvægger over taket maa dette paa begge sider av brandvæggene paa den indvendige side i 1 meters utstrækning beklædes med ildfast materiale og taktækningen over brandvæggene lægges i cementmørtel umiddelbart paa disse.

Kristiania den 24. januar 1921.

J. Brock Aasen.

Kr. br. fris. 24/28.

Tillæksmænds Møde i Overretssalen i Kr.a Brandkyst her i Byen d. 28 de. Januar 1921 angaaende Forandring i Forskr. til Br.lov § 5 2det gjør Brandkyst følg. Forslag:

1.
2.
3.
4.

Som Brandkyssens Formand foreslaar 24 d.

Kristiania Brandkyst 31 Januar 1921.

F. Reichmann
formand.

16/21 indkl. 8/2 21

16/21

Overmanden ytrer. at Brandkyssen bør udtales.

8/2 21.

H. Bull Hansen

Jnr. 50/1921.

Sundhetskommissionen har fattet følgende

beslutning:

Dispensation fra bygningslovens § 40 2 med hensyn til gaardsplassens størrelse anbefales indvilget under forutsætning av at eiendommene fremtidig faar felles gaardsplass og at de kun adskilles ved lave stakitgjærder av høist 1 m. høide. Takfald mot nabo bør undgaaes. Bad og w.c.rum maa skaffes vandtætte gulve effektiv ventilation direkte til pipe og tilstrækkelig lys. Trapperummet inde i vinkelen faar altfor slette lysforholde. Trapperummene maa ventileres i øverste del. Gaardsplassen maa vandtæt avdækkes i den utstrækning den ikke utlegges som have.

Kristiania sundhetskommission 28. februar 1921.

SUNDHEDSKOMMISSIONEN 216 1921 INGENIØR

16/21 L. Dinesen

Ltr.

Stk. Svane

U. D. til vindstilling.

2/3 21.

J. Dahlmann

16/1921

Overensdes kr. bygningsloven.

A. Der tilfrænges vandtagelse for de 11 etages felles brandgarder der ikke er ført op over takplaten.

B. Der tilfrænges vandtagelse fra § 47 2de (pend. 7 avsnit) for heisanlæggene, som ikke er ført op over takplaten (§ 29 2det).

C. Der tilfrænges vandtagelse fra § 31 2det for takfald mod nabo.

D. 1. De skarpe hjørner strider mot § 62. Herfra kan regningskommissionen tillatte vandtagelse.

2. Der maa fremsendes beregninger og redegjørelse for bygningens fundamentering.

3. Vanlagsarbeidene maa anmeldes i betimelig tid.

4. Rækkefølgen merket G i hjælpeplan bør kræves fjernede til baggrunnen af ikke mod tilbygningen.

D. 8. Der tilfrænges vandtagelse fra § 47 2de for trappeværnsmurene direkte forbindelse med hjælpeplan.

5/4 Kvarsettelsing var fremmedes.
5/6 Endelig godkjendelse kan ikke meddeles før:
a) de under pkt. A, B og C nevnte undersøkelser er meddelt i b. t. 3 ledd
b) den under pkt. D nevnte redegjørelse er fremkommet og godkjendt.
c) kloakpresning er utholdt og funnet
d) kloaken i sine forskjellige deler er anmeldt og godkjendt og
e) gatekjørbredelsens spørgsmål er ordnet i b. t. 3/14.

Kria 4/3-21

A. Kielland

16/21

Overrundes Kria. byggn. kom. i anledn. fasaderne. – Der indstilles:

Fasaderne godkjendes.

Kria. 5/3 21.

16/21

UD 3/3 21

H. J. Sparre.

J. Pettersen

Byggn. kom. kan i møte idag, bestridt som indstillet. – Meddeles anmelderen tilliksmed:

A. Reg. vedrørende portegning.
B. Brandstands bestriden.
C. Sundhetskom.s bestriden.
D. Byggn. nævnets indstilling imøtek. pkt. 1.

Saken overrundes derefter Kria. utv. kom. i anledn. disp. fra § 62.

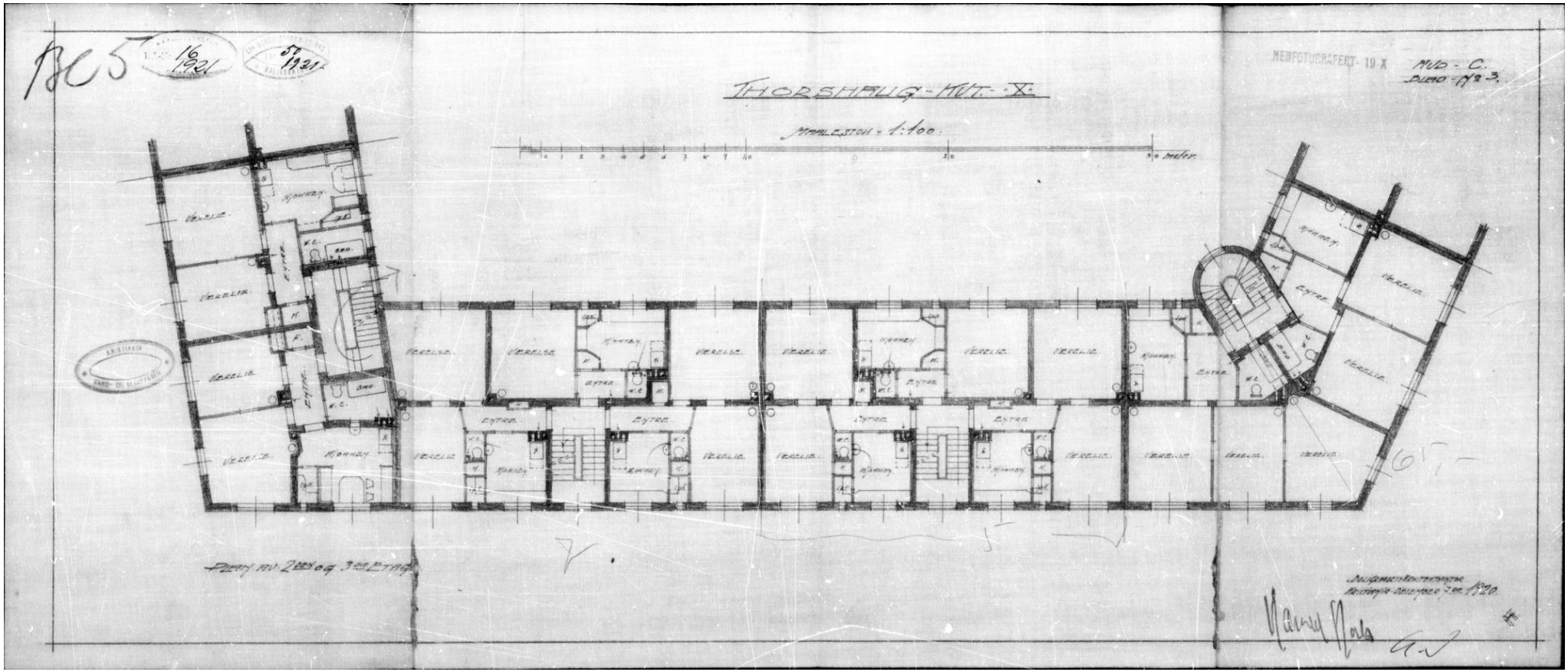
Kria. 9/3 21.

H. J. Sparre

J. Pettersen

meddelt 11/3-21 16/21

336/1921


THORSHØJ-HUT-X.
MÅLESTOK = 1:100.
Plan af 2den og 3die Etage.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

DIMENSJON AS
Hovfaret 13
0275 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.03.2024
	202204894 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	ÅSENGATA 7B	Eiendom:	224/1/0/0
Tiltakshaver:	LARS ULRIK WOLD	Søker:	DIMENSJON AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest-Åsengata 7 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av bærevegg - H0202, mottatt 13.03.2024.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202204894			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan og snitt			4/3

Klagefristen er tre uker

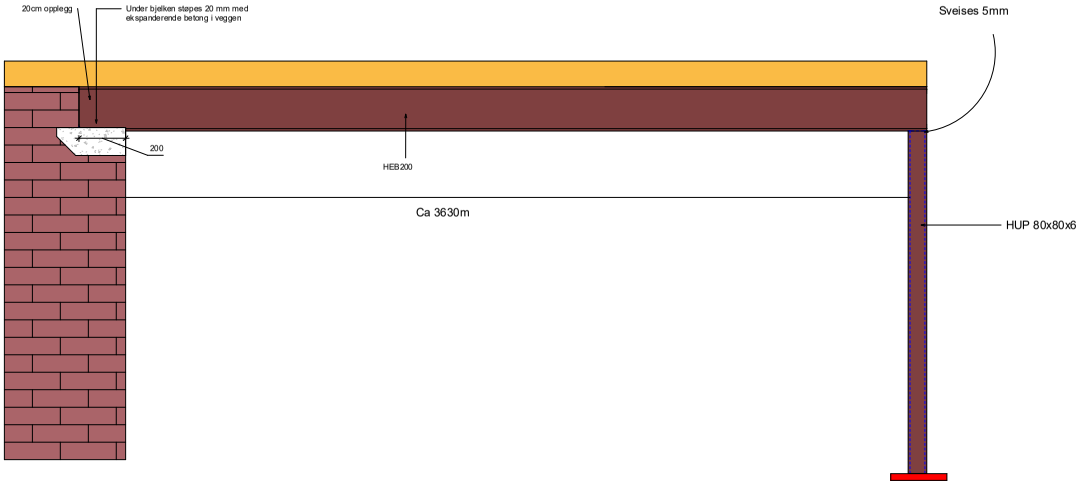
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

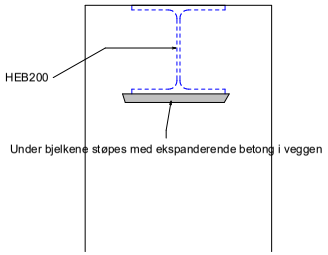
Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

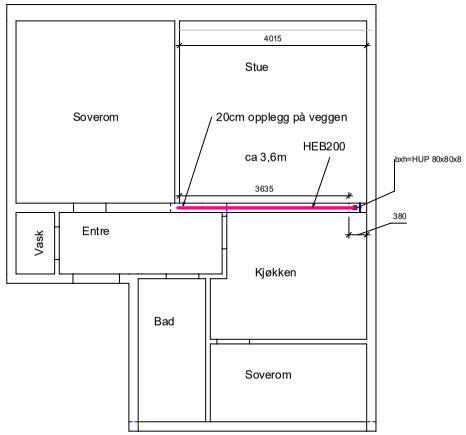
Kopi til:
LARS ULRIK WOLD, Åsengata 7B, 0480 OSLO



SnittA
1 : 10



Snitt B
1 : 5



E-2

Informasjon Om Stålkonstruksjon	Dimensjon AS
STÅLKVALITET	355
OVERFLATEBEHANDLING	
UTFØRELSE IHT.	NS-EN-1090-2
TOLERANSE KLASSE	KLASSE 1
UTFORELSESKLASSE	EXC2
KOROSIVITETSKATEGORI	
SVEISESTANDARD	Kvalitetsnivå C iht. NS-EN 1090-2
SVEISEKONTROLL - NDT	Normal
UTNYTTELSESGRADEN IHT. NS-EN 1090-2, TABELL 24	
DER ANNET IKKE ER ANGITT SKAL SVEISENE UTFØRES MED A-MÅL	5 mm
KVALITET AV SKRUER OG BOLTER	8.8

Rev	Endring-erstatning	Dato	Sign	Kontr
	Lokasjonsnr.			

Prosjekterende:
- ARK: Firma Adresse
- RIB: Dimensjon AS
- RIV: Firma Adresse
- RIE: Firma Adresse
- LARK: Firma Adresse
- RIBr: Firma Adresse
- RIA: Firma Adresse

Tiltakshaver: Lars Ulrik Wold
Åsengata 7B
0680

Entreprenør:

Prosjekt: Åsengata 7B

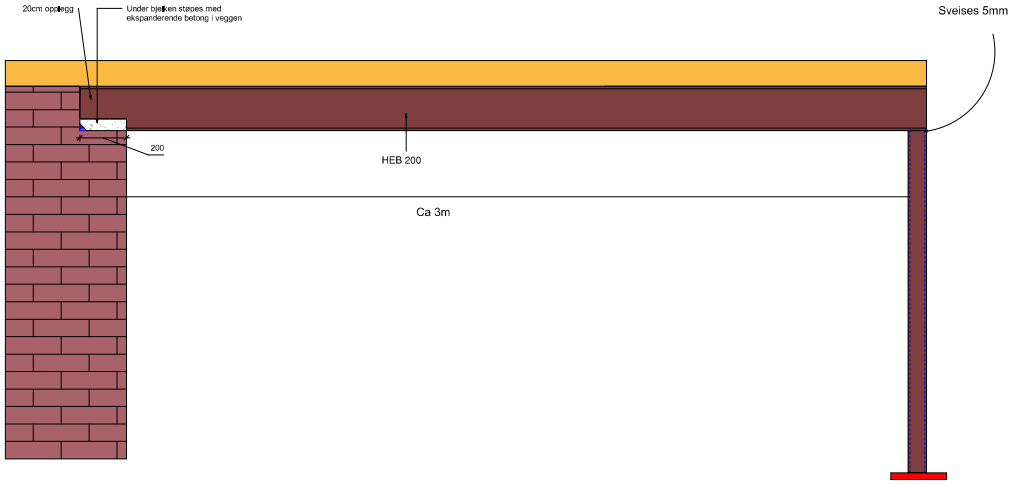
DIMENSJON AS
Hovfaret 13
0275 Oslo

Tegnet:	Kontrollert:
MA	MI

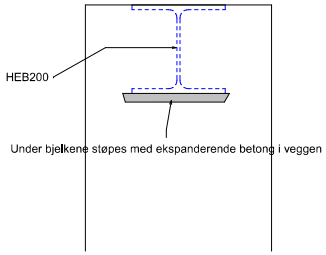
Prosj.nr.	Dato:	Målestokk:	Format:
	25/03/22	As indicated	A1

- FORELØPIG TEGNING
- FORPROSJEKT
- TILBUDSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- SOM BYGGET

Fag	Etasje	Tegn.nr.	Rev
RIB	2	E-1	A



SnittA
1 : 10



Snitt B
1 : 5



E2

Fotplate 220x220x12
4xBolt M16



Informasjon Om Stålkonstruksjon	Dimensjon AS
STÅLKVALITET	355
OVERFLATEBEHANDLING	
UTFØRELSE IHT.	NS-EN-1090-2
TOLERANSE KLASSE	KLASSE 1
UTFORELSESKLASSE	EXC2
KOROSIVITETSKATEGORI	
SVEISESTANDARD	Kvalitetsnivå C iht. NS-EN 1090-2
SVEISEKONTROLL - NDT	Normal
UTNYTTELSESGRADEN IHT. NS-EN 1090-2, TABELL 24	
DER ANNET IKKE ER ANGITT SKAL SVEISENE UTFØRES MED A-MÅL	5 mm
KVALITET AV SKRUER OG BOLTER	8.8

Rev	Endring-erstatning	Dato	Sign	Kontr
	Lokasjons fig:			

Prosjekterende:
ARK: Firma Adresse
RIB: Dimensjon AS
RIV: Firma Adresse
RIE: Firma Adresse
LARK: Firma Adresse
RIBr: Firma Adresse
RIA: Firma Adresse

Tiltakshaver: Lars Ulrik Wold
Åsengata 7B
0183

Entreprenør:

Prosjekt: Åsengata 7B

DIMENSJON AS
Hovfaret 13
0275 Oslo

Tegnet: MA | Kontrollert: MI
Prosj.nr. | Dato: 25/03/22 | Målestokk: As indicated | Format: A1

FORELØPIG TEGNING | ARBEIDSTEGNING
FORPROSJEKT | SOM BYGGET
TILBUDSTEGNING

Fag	Etasje	Tegn.nr.	Rev
RIB	2	E-1	A

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Torshov kv. X.

en del av eiendommen Vogtsgate , 63/65, Åsengt. 5,7, Ag. Gröndahlsgt. 2.4.6, ~~Denne bortfæstexx~~ Christiesgate 88 og 90.

og er 5631.1 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. 1.689.- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 10.- pr. m² ~~tillagt utgifter til gateopparbeidelse xx xx etter kommunens nærmere bestemmelse xx~~

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 pliktet 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 21. januar 1955

Som fester:
Boliglaget
Torshov kv. X
Helge Hansen

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-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.552.200.- og kr. 724.000.- begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

Johansen & Nielsen, Oslo

ES/EN

I h.t. bystyrets vedtak av 19.4.51 viker kommunen prioritet med festeavgiften til fordel for lån kr. 702.000.- i Den norske Creditbank. Ifl. samme vedtak viker også kommunen prioritet med festeavgiften, såvel forfallen som fremtidig, til fordel for obligasjon kr. 305.700.- + vedtektsmessig tilleggsansvar til Den norske Hypotekforening for 2 den prioritets pantelån. Videre skal så lenge det hviler lån i Hypotekforeningen følgende særbestemmelser gjelde:

1. Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
2. Hypotekforeningen og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets löpetid.

Kommunens forkjöpsrett skal være prioritert både etter Creditbankens obligasjon kr. 702.000.- og Hypotekforeningens obligasjon kr. 305.700.- + vedtektsmessig tilleggsansvar. Dog skal forkjöpsretten gjelde så lenge Creditbanken og Hypotekforeningen blir holdt skadeslös og får dekket sitt lån med tillegg av renter og omkostninger.

Den prioritetsviking som er tinglyst 26.1.55 skal med dette utgå.

Oslo, den 6. mars 1961.
Boligrådmannen.

Dagbokført foranst. som nr. 4399 1961 den 9/3 1961
Ved Oslo byskriverembete gamle byområde
Anført i grunbok vedk.
nr. 88 Christiesgt.
For tinglysingen betalt kr. 50.-.

Boysen /s/ ?.

bem.

I henhold til bystyrets vedtak av 19.4.1951 viker Oslo kommune prioritet med festeavgiften til fordel for obligasjon kr. 648.000,- + vedtektsmessig tilleggsansvar til Den Østenfjeldske Bykreditforening. Dessuten viker også kommunen prioritet med forfalt og fremtidig festeavgift til fordel for obligasjon kr. 277.491,- + vedtektsmessig tilleggsansvar til Den Norske Hypotekforening for 2.prioritets pantelån.

Den prioritetsviking som er tinglyst 9/3.1961 skal med dette utgå.

Oslo, den 29. august 1973

For Oslo kommune:

Oslo kommune
Boligsjefen

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Sameiet Torshov Kv X

Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 20.10.2020
Ref. 29	20/31650	Anita Bliksvær	

Varsel om regulering av festeavgift for boligtomt

Gjelder festeforhold mellom Sameiet Torshov kvartal X og Oslo kommune
Vi varsler med dette om at festeavgiften for gnr./bnr. 224/1 vil bli oppregulert med virkning fra 1. desember 2021.

Grunnlag for beregning av ny festeavgift
I henhold til tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 1. desember 2011.

Hva blir ny festeavgift?
Ny årlig festeavgift fra 1. desember 2021 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 134 000. Endringen i konsumprisindeksen per 1. desember 2011 - 1. desember 2021 vil imidlertid ikke være kjent før 10. januar 2022. Den nøyaktige fastsatte avgiften vil deretter bli meddelt dere per brev.

Ta kontakt ved spørsmål
Ta gjerne kontakt med undertegnede saksbehandler, på e-post: anita.bliksvar@eby.oslo.kommune.no eller på telefon: 21 80 21 80, hvis noe er uklart.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

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

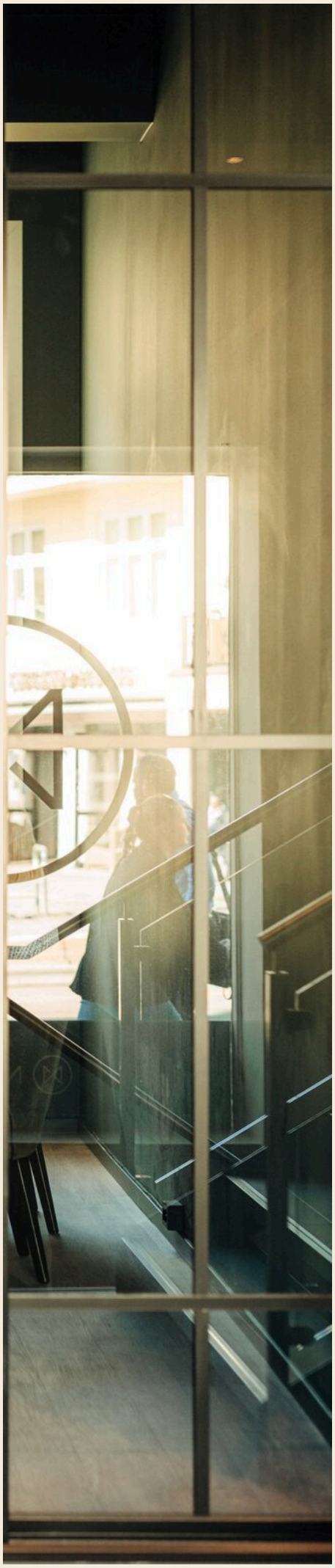
Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

Velkommen til

Nordvik Torshov

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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.

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: 29-0004/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Åsengata 7B 0480 OSLO
Matrikkel: Gnr 224, bnr 1, snr 94 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Lilliann Tronshaug

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