NORDVIK

# Vogts gate 61B

1 soverom | 40 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

# Vogts gate 61B

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 23 | Om boligen |
| 35 | Nabolagsprofil |
| 37 | Tilstandsrapport |
| 52 | Egenerklæringsskjema |
| 60 | Andre vedlegg |
| 67 | Vedlegg |
| 143 | Kontaktinfo |
| 146 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 149 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 150 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 19.05.2026









# Nøkkelinformasjon

Lekker 2r m/god planløsning i populære Tysklandsgården- Store vinduer & generøs takhøyde- Peis- Vender mot bakgårdsidyll

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **5 250 000,-** |
| Omkostninger | **9 786,-** |
| Totalpris | **5 329 875,-** |
| Fellesgjeld | **70 089,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **2 775,-** |
| BRA-i | **40 kvm** |
| Soverom | **1** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **1924** |
| Eierform | **Andel** |

## Kort fortalt

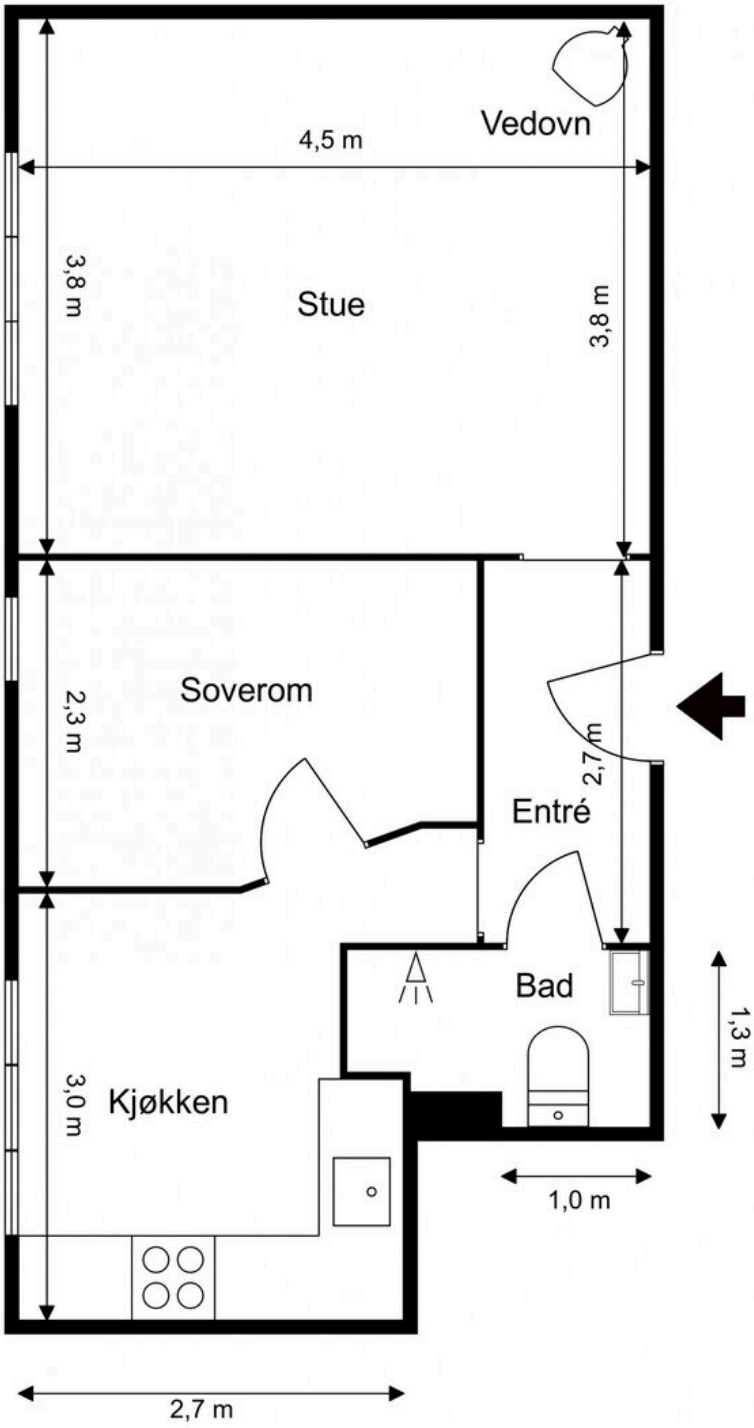
Benjamin Ådna v/Nordvik har gleden av å presentere denne fantastiske 2-roms leiligheten beliggende høyt i byggets øverste etasje. Leiligheten har en effektiv planløsning og byr på en innbydende entré, lys og romslig stue med store vindusflater, originale tregulv, teglsteinsvegg og peis, et praktisk separat kjøkken fra 2016, delikat soverom og et tidløst bad. Leiligheten har en generøs takhøyde på 2,82 m. Her bor du i populære Tysklandsgården tegnet av arkitekt og byplanlegger Harald Hals med nærhet til "alt".

- Peis 2019
- To boder
- Nydelig bakgård
- Kjøkken fra 2016 m/vaskemaskin
- Praktisk planløsning med romslige preg
- Sentral og populær beliggenhet m/nærhet til "alt"
- Klassiske detaljer som originale tregulv, dype vinduskarmer, teglsteinsvegg og god takhøyde

# Planløsning

**Kjeller**
Total BRA: 5 kvm

## Vogtsgt 61b
### 3. Etasje




FIDENS

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










THE KINFOLK GARDEN



Her bor man tilbaketrukket i idylliske og parkmessige omgivelser, samtidig som man har alt av fasiliteter rett utenfor dørterskelen!





Leiligheten har en gjennomtenkt og fleksibel planløsning som er enkel å møblere med bl.a sofagruppe, TV med tilhørende møblement m.m.

Fra stuen er det direkte adkomst til boligens øvrige rom.






NORDIC
HOMES










Aésop.


Aesop.


BYDELSMINNER

Plassbygde hyller, ideelle for både pynt og oppbevaring.






Fantastisk og parkmessig felles bakhage med flere hyggelige sittegrupper, grill og beplantning. Torshovgårdene tegnet av arkitekt og byplanlegger Harald Hals.

Dette er et veldrevet og anerkjent borettslag.



# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
8-0168/26

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Vogts gate 61B, 0477 OSLO
Gnr 225, bnr 370 i Oslo kommune
Andelsnr 130 i Torshov Kv 9 Borettslaget, org.nr. 946684112

**Selger**
Henrik Bøgestub Darring

**Kjøpesum og omkostninger**
5 250 000,- (Prisantydning)
70 089,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 320 089,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 329 875,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 339 375,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
1924

**Etasje**
3

**Antall soverom**
1

**Arealer**
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 45 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Entre, soverom, stue, kjøkken og bad.
Total BRA: 40 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Tilgang til bruk av borettslagets fellesarealer etter gjeldende regler.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Loftsbod er ikke målbar pga for lav takhøyde. Måles til 5 $m^2$ i gulvareal.

**Solforhold**
Vinduene har fin orientering med sol om morgenen og gjennom formiddagen til tidlig ettermiddag.

**Innhold**
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder: Kjøkken, stue, bad, soverom og entré.

I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder. Kjellerbod på 5 kvm og loftsbod med gulvareal på 5 kvm.

**Standard**
Entre: Tregulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Sikringsskap. Panelovn.

Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Takrosett . Panelovn og vedovn. Takhøyde målt til 2,82 m.

Kjøkken: Tregulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate. Takess i himling. Panelovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, vaskemaskin og stekeovn.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, mekanisk avtrekk, stoppekran, servantskap og wc.

Soverom: Tregulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Garderobeskap.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør av plast. Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2001.
- Vannledninger av kobber/ plast. Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
- Sikringsskap plassert i entre. Automatsikringer.
- Varmtvannsbereder plassert på bad. 100 liter.
- Naturlig ventilering via spalteventil i vindu.

**Parkering**
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

**Modernisering og påkostninger**
Moderniseringer og påkostninger i borettslaget:
2024: Lukking av avvik meldt etter tilsyn fra Brann og Redningsetaten. Rehabilitering av 5 piper.
2023: Alle pipene i borettslaget må i løpet av den 10-års periode rehabiliteres. 5 av pipene ble tatt i 2023. Det ble kjøpt inn en ny vaskemaskin til fellesvaskeriet i Per Kvibergsgate 24a. Balkongprosjekt.
2022: Sokkel inn mot bakgården ble tatt på nytt pga sprekkdannelser etter fasaderehabiliteringen.
2021: Rehabilitering av fasadene mot bakgården, skiftet kjellervinduer og noen arkvinduer inn mot bakgården.
2020: Oppussing av bakgårdsarealene. Etablering av nye sykkelparkeringer, bygging av tørkebod og skur til barnevogner.
2019: Rehabilitering av fasade mot Vogts gate. Utskiftning av enkelte kjellervinduer. Vedlikehold av all belegningsstein i gården.
2018: Rehabilitering av fasade mot Per Kvibergs gate og Agathe Grøndahls gate. Etablering av rassikring/snøfangere i Per Kvibergs gate og Agathe Grøndahls gate. Ny belegningsstein foran inngangspartier i gården og flere sykkelparkeringer. Oppretting av støttemur i bakgården. Planting trær langs Krebs gate, er det var skader etter dreneringsarbeidet.
2017: Rehabilitering av fasade mot Krebs gate.
2016: Ingen større vedlikehold igangsatt, da det ble bestilt en grundig tilstandsrapport fra et rådgivende ingeniørfirma.
2015: Skiftet to sett vann- og avløpsrør i Agathe Grøndahls Gate. Utbedring av fukt og sopp, utbedring av tak. Opprettelsen av søppelanlegg, drenering og utskifting av vann alle vannledninger mot Krebs.
2013: Maling av nedre del av fasade. Reparasjoner av skader rundt inngangsdørene – arbeidet videreført i 2014. Tømming av Sandfang (kummer) tilhørende borettslaget. Avtale ble inngått om regelmessig tømming.
2012: Rehabilitering av avløpsrør og bunnledninger. Rehabilitering av lekeplass. Rehabilitering av skader og slitasje på fasadesokkel.
2011: Utskiftning av inngangsdører til leilighetene og fellesarealene.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderommet ble pusset opp ca. 2001. Varmtvannsbereder er fra samme periode. Arbeidet er utført før min eiertid, og før forrige eier kjøpte boligen i 2022. Firmanavn og originaldokumentasjon er ikke kjent for meg. Det vises til tilstandsrapport datert 30.04.2026 (Christian Omre, Rodeløkka Takst AS) for nærmere beskrivelse av rommets tilstand.g.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Min antakelse, basert på tilstandsrapport datert 30.04.2026 (Christian Omre, Rodeløkka Takst AS), er at tettesjikt, membran og sluk ble fornyet i forbindelse med oppussing av baderommet ca. 2001. Jeg har ikke originaldokumentasjon på arbeidet.

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: Borettslaget har gjennomført fasaderehabilitering på alle fasader i perioden 2017– 2021 (Krebs gate, Vogts gate, Per Kvibergs gate, Agathe Grøndahls gate og bakgården), utskifting av enkelte kjellervinduer, etablering av rassikring/snøfangere i 2018, og rehabilitering av sokkelen mot bakgården i 2022. I 2023 startet en pågående 10- årig piperehabilitering, der 5 piper ble rehabilitert i 2023, og videre rehabilitering og branntetting har fortsatt i 2024–2025. Arbeid utført av faglært (Guttorm AS er ett av firmaene benyttet på pipearbeidet). Se borettslagets årsmelding 2024 og protokoll fra GF 12.05.2025."

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget gjennomførte drenering i 2015, i forbindelse med fellesvedlikehold langs Krebs gate. Vogts gate 61B ligger på annen del av borettslagets eiendom. Per GF-protokoll 12.05.2025 er det varslet at ytterligere drenering rundt store deler av gården trolig vil være nødvendig i kommende tiårsperiode. Arbeidet er utført på fellesnivå. Firmanavn er ikke kjent for meg.

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: Rehabilitering av avløpsrør og bunnledninger i borettslagets regi i 2012. Utskifting av to sett vann- og avløpsrør i Agathe Grøndahls gate samt alle vannledninger mot Krebs gate i 2015. Utført av faglært i borettslagets regi.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Forrige eier opplyste ved overdragelse om mindre sprekk i flis ved dør. For øvrig vises til tilstandsrapport datert 30.04.2026 for nærmere beskrivelse av rommets tilstand. Ingen kjente lekkasjer eller soppskader i min eiertid.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Borettslaget gjennomfører pågående piperehabilitering som forebyggende vedlikehold på fellesnivå, jf. GF-protokoll 12.05.2025. Ingen kjente feil med ildstedet i leiligheten i min eiertid.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: I 2015 ble det utført utbedring av fukt og sopp som del av borettslagets fellesvedlikehold. Per GF-protokoll 12.05.2025 er det varslet at drenering rundt store deler av gården trolig vil være nødvendig i kommende tiårsperiode. Det er ikke kjent at det foreligger aktive fukt-, sopp- eller råteskader i kjeller eller fellesarealer i min eiertid.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Forrige eier opplyste ved overdragelse om noe skjevhet i kjøkkengulvet, beskrevet som originale gulv i en bygård fra 1924. Ingen kjente nye setningsskader eller sprekker i min eiertid.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Forrige eier opplyste ved overdragelse i 2025 om skjeggkre observert i borettslaget i 2022, ikke i selve oppgangen eller leiligheten. Det ble utført skadedyrbehandling med gelbasert åte i hele borettslaget i etterkant av observasjonene. Ingen observasjoner i leiligheten i min eiertid.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport datert 30.04.2026 (Christian Omre, Rodeløkka Takst AS). Tidligere tilstandsrapport datert 04.02.2025 (Joachim Andre M. Kirkerud, Nøkkeltakst Drift AS).

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? Boligens areal er oppmålt og oppgitt i tilstandsrapport datert 30.04.2026 (40 m² BRA-i, 5 m² BRA-e i kjellerbod, 5 m² gulvareal på loftsbod, ikke målbart). Areal er også angitt i tidligere tilstandsrapport datert 04.02.2025.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja
Beskriv: Brann- og redningsetaten har gitt borettslaget pålegg om å holde rømningsveier på loftet ryddet. Styret har satt opp en plan for å utbedre påpekte forhold. Pålegget gjelder fellesareal, ikke leiligheten direkte.

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

Beskriv: Det ble vedtatt enstemmig på generalforsamling 12.05.2025 at felleskostnadene øker med 5 % fra 1. januar 2026. Styret har varslet at en ny 10-årig vedlikeholdsplan som skal utarbeides i 2025–2026 kan medføre ytterligere økning fra GF 2026.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Bygården er oppført i 1924 og er omfattet av byantikvarens gule liste (bevaringsverdig).

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

**Bygningssakkyndig**
Christian  Omre

**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:

Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller og loft. Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner. Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget). Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2006.
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.
Formpressede innerdører.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Kjøkken - Avtrekk - grunnet kullfiltervifte
Avløpsrør - grunnet alder.
Vannledninger - grunnet alder.
Varmtvannsbereder - grunnet alder og manglende lekkasjesikring.
Våtrom - Overflater - grunnet fallforhold på gulv, alder på overflater, riss og sprekker i flser/fuger.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk - grunnet alder på tettesjikt samt rørføringer gjennom vegg har ikke synlig membran / mansjetter.
Våtrom - Sanitærutstyr - grunnet alder på dusjvegger.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.

Integrerte hvitevarer er: kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Selger opplyser at vaskemaskin medfølger i tillegg.

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

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

- Selger opplyser at møbler og øvrig løsøre kan kjøpes etter nærmere avtale. Følgende inventar er ikke til salgs: kjøkkenstoler, speil, skjenk og stuebord. Alt annet løsøre kan tilbys etter nærmere avtale.

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

## Energi og oppvarming

**Energimerking**
G - oransje
Se fullstendig energiattest som vedlegg til salgsoppgave. Valgt energimerke følger gammel ordning . Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis
- Panelovn
- Gulvvarme bad

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr 10 000,-. 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 2 775,- pr. mnd.
Inkluderer: Forretningsførsel og revisjon, Kabel-tv og bredbånd, kommunale avgifter, festeavgift, drift og vedlikehold m.m

Spesifikasjon av felleskostnader:
Brøkfordelt vedlikeholdstillegg: kr 230,-
Renter og avdrag: kr 537,-
Felleskostnader: kr 1 419,-
Renter og avdrag 2: kr 210,-
Tillegg bredbånd: kr 279,-
Trappevasktillegg: kr 100,-

Det er vedtatt årlig oppjustering av felleskostnadene med 5%.

**Andre utgifter**
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere. Det må påregnes kostnader til innboforsikring, medlemskap i borettslaget (OBF), samt eventuelle øvrige abonnementer og tjenester etter eget ønske.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 183 485,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 733 939,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

**TV/Internett/Bredbånd**
Borettslaget har en fellesavtale med Telenor som heter Frihet S. Inkludert i avtalen er enten bredbånd med hastighet 1000mpbs, eller bredbånd 50mpbs og basis tv-pakke.

Andelseiere som ønsker høyere hastighet og/eller flere tv-kanaler må inngå en egen tilleggsavtale med Telenor.

Telenor T-We boks II og ruter følger leiligheten.

# Borettslaget

**Om borettslaget**
Borettslagets navn er Borettslaget Torshov Kv IX. Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Borettslaget består av 129 andeler fordelt på 18 oppganger.

Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Styreleder: Nina Tangstrøm
E-post: styret@torshov9.no
Webside: www.torshov9.no
Alle vaktmestertjenester blir utført av Gamle Oslo Servicesentral
Trappevask utføres av Ren Service
Nøkler til oppgangsdør og kjeller/loft kan bestilles via skjema på borettslagets nettsider: torshovix.naborom.no
Laget har digitale nøkler til oppgangene via appen Unloc
Fellesvaskeriet ligger i kjelleren i Per Kvibergsgate 24A.
Åpent 09–21 (ikke helligdager)

Borettslaget har vedtatt en praksis der naboleiligheter i samme oppgang kan slås sammen og de delene av gårdens fellesarealer som ikke må benyttes til boder og fellesfunksjoner kan selges til leiligheter i henholdsvis første og tredje etasje for utbygging og dermed utvidelse av arealene i leiligheten. Motivasjonen for dette er å gi økte inntekter til borettslaget i form av husleie samt å øke stabiliteten i borettslaget ved at flere store leiligheter fører til at folk kan bli boende lenger i gården. Prosedyrene for leilighetsutvidelse er beskrevet i "Reglement for utvidelse av leiligheter til kjeller eller loft og for sammenslåing av leiligheter i borettslaget A/L Torshov Kv. IX" vedtatt første gang på ekstraordinær generalforsamling 25. november 1999 og sist endret på generalforsmalingen i 2022. Det er antatt at totalt 73 leiligheter i borettslaget har eller har hatt mulighet for utbygging.

Styret opplyser følgende per 12.05.2026:
Det foreligger per dags dato ingen vedtatte større prosjekter i borettslaget. På sikt må taket imidlertid skiftes, antatt innen en 10-årsperiode, med en estimert kostnad på ca. 30–40 millioner kroner. Dette vil påvirke felleskostnadene.

Videre er det vedtatt en årlig økning av felleskostnadene på 5 %. Styret opplyser samtidig at det kan bli aktuelt med en høyere økning neste år for å møte de løpende vedlikeholdskostnadene. Blant annet må samtlige piper rehabiliteres i løpet av de neste 5–6 årene. Kostnaden er estimert til ca. kr 150 000 per pipe, og borettslaget har totalt 80 piper.

**Forretningsfører**
OBF

**Forkjøpsrett**
Borettslagets medlemmer har forkjøpsrett. Frist for å melde forkjøp: Tirsdag 02.06.2026 kl. 12:00. Kontakt megler for mer informasjon.

**Styregodkjennelse**
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

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

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 70 089,-pr. 27.04.2026

Borettslaget har to felles lån i Svenska Handelsbanken AB NUF. Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927031064, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.04.2026: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 210
Saldo per 27.04.2026: 15 865 240
Andel av saldo: 70 090
Første termin/første avdrag: 26.11.2018 ( siste termin 26.10.2043 )

Lånenummer: 94927040942, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.04.2026: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 302
Saldo per 27.04.2026: 7 778 807
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 26.07.2021 ( siste termin 26.06.2051 )

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

**Fellesformue**
Kr 6 592,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Årsregnskapet for 2024 viser et positivt årsresultat på kr 314 825, til tross for økte drifts- og finanskostnader sammenlignet med året før. Særlig vedlikeholdskostnadene har økt betydelig i 2024, noe som reflekterer et løpende behov for oppgraderinger og vedlikehold i borettslaget. Samtidig viser regnskapet at borettslaget har stabile inntekter og et driftsresultat som er bedre enn budsjettert.

Det bemerkes at renteutgiftene fortsatt er høye, og styret har varslet at fremtidige vedlikeholdsprosjekter, herunder rehabilitering av piper og på sikt utskifting av tak, kan medføre økte felleskostnader fremover.

Megler har ikke mottatt budsjett for 2025 utover det som fremkommer i årsregnskapet.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Alle beboerne plikter å ivareta egen leilighet, særlig våtrom som bad og kjøkken, i henhold til andelseierens vedlikeholdsplikt nedfelt i borettslagets vedtekter.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Borettslaget arrangerer dugnad 2 ganger i året, vår og høst. Deltagelse må påregnes.

**Dyrehold**
Styret kan gi tillatelse til husdyrhold. Andelseiere som har husdyr må vise hensyn til andre beboere. Det oppfordres til å informere naboer ved anskaffelse av husdyr.

Ved husdyrhold gjelder følgende regler:
a) Hunder skal leies i bånd på borettslagets eiendom.
b) Lufting av dyr på eiendommen er forbudt.
c) Eiere av hunder og katter har et spesielt ansvar for å sørge å fjerne ekskrementer fra gårdsrommet, særlig der barn leker
d) Styret har rett til å nekte dyrehold hvis det ansees som spesielt sjenerende for andre beboere.

**Borettslagets forsikring**
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 78551669

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 653 kvm (Festetomt)
Trivelig bakgård for beboerne med sittegrupper og lekeplass. Det er både sykkelparkering og lukket sykkelbod. Uteområdet er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og flere trær, samt asfalterte og brosteinsbelagte gangstier. Torshovgårdene tegnet av arkitekt og byplanlegger Harald Hals.

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

**Informasjon om festetomt**
Festeavgift: Kr 206 042,- pr. år
Festekontrakt datert: 01.01.1951
Festetid: Tomten er festet, grunneier er Oslo kommune. Opprinnelig kontrakt sier at festetiden skal være 70 år og regnes fra 01/11-1951.

Festekontrakten, samt dokumenter fra kommunen ligger vedlagt salgsoppgaven.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften ble sist regulert den 1. november 2021. Neste regulering vil bli 1. november 2031. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Festeavgiften betjenes gjennom borettslagets felleskostnader.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår og gjelder til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Fester har rett til å få innløse tomten, jf. tomtefestelovens § 32.

**Adkomst**
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

**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 populære Tysklandsgården!

Her bor du svært sentralt på Torshov, med umiddelbar nærhet til et bredt utvalg av servicetilbud og fasiliteter. Området har de senere årene etablert seg som en av Oslos mest ettertraktede bydeler, kjent for sine åpne og romslige gater, vakre bygårder, mange parker og grønne rekreasjonsområder alt innrammet av en rolig og behagelig atmosfære.

Torshov byr på et variert og innbydende utvalg av caféer og spisesteder. Her finner du blant annet Åpent Bakeri, Café Cortado, Mega Sushi, Backstube og Narvesen.

Videre kan området friste med Soria Moria, Kaffebrenneriet, Som Tam Thai og populære Café Teater & Bistro ved Trikkestallen. Grisen og Trikkestallen er velkjente spisesteder med hyggelige uteserveringer i sommerhalvåret. I nærområdet ligger også Bruun Larsen, Lasarett Vinbar og Albatross sistnevnte kjent for noen av byens beste cocktailer.

Dagligvarehandelen er enkel og praktisk, med Bunnpris rett i nærheten, samt Coop Extra, Rema 1000 og flere andre butikker i området. En kort spasertur unna ligger Sandaker Senter med blant annet Coop Mega, Vinmonopolet, apotek og blomsterbutikk. Like ved finner du også Ringnes Park med MENY, Ringen kino, SATS og flere servicetilbud. Vogts gate byr på et mangfold av små spesialbutikker, der den tradisjonsrike slakterforretningen Strøm Larsen er et naturlig midtpunkt.
Det er gangavstand til Storo Storsenter, et bredt servicetilbud og Odeon Kino, som kan skilte med landets største og mest moderne IMAX-kino.

For den treningsglade ligger treningssenteret Myrens i kort avstand, med blant annet golfsimulator, squashbaner og en av Oslos beste klatrevegger. I tillegg finner du Torshov Minigolfpark og Torshov fritidsanlegg med volleyballbane i nærområdet. Med beliggenhet mellom Nydalen og Storo, Sagene og Bjølsen samt Grünerløkka, er Torshov et ideelt utgangspunkt med kort vei til det meste. Følger du Akerselva i rundt 15 minutter, kommer du til populære Vulkan-området med Mathallen og et stort utvalg av spennende spise- og utesteder.

**Offentlig kommunikasjon**
Nærmeste bussholdeplass: Torshov i Hegermanns gate, kun 3 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: FB1 og 20

Nærmeste trikkeholdeplass: Torshov i Vogts gate, kun 3 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 11, 12 og 18.

Nærmeste T- banestasjon: Sinsen, ca 15 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 4 og 5.

I tillegg ligger Oslo S innen kort rekkevidde hvor totalt 24 ulike linjer passerer.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ekspedisjonsdokument for vaaningshus datert 21.01.1927. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er etablert en vegg på kjøkkenet for å opprette et soverom. For øvrig samsvarer tegningene med dagens planløsning. Vindu i soverom har en fri lysåpning på ca. 0,47 m x 0,95 m. Dette oppfyller ikke dagens krav til rømningsvindu, da både breddekrav og summekrav ikke er tilfredsstilt. Forholdet medfører redusert rømningssikkerhet. I tillegg er underkant av vindu plassert ca. 1,30 m over gulv, som overstiger anbefalt maksimal høyde. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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 i henhold til reguleringsplan S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i nærområdet:
Saken gjelder: Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk.
Saksnummer: 202315257.
Sakstype: Detaljregulering.
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06795.
Oppdraget omfatter forprosjekt med utarbeidelse av en ny reguleringsplan for Vogts gate–Toftes gate. Omfanget avgrenses til strekningen på totalt 1,2 km fra Åsengata til Schleppegrells gate. Det er behov for å legge til rette for gående, samt sikre fremkommelighet for kollektivtrafikken.? Da må dagens parkeringsareal omdisponeres til fortausareal, som igjen innebærer å omregulere gata. Ny reguleringsplan skal ivareta varelevering og HC- parkering.

Saken gjelder: Sandakerveien 56 C - Boliger
Saksnummer: 202217080.
Sakstype: Detaljregulering.
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06933.
Scandinavian Development AS foreslår å omregulere deler av Sandakerveien 56 fra barnehage til bolig. Det eksisterende bygget, kalt Laboremus, foreslås bevart og ombygget til bolig. De foreslår også et nytt boligbygg på 3 etasjer nord for Laboremus. Totalt tillates 1540 kvm BRA boligbebyggelse.

Pågående byggesaker i nærområdet:
Vogts gate 61 B - bruksendring av to rom i underetasje til bolig.
Saksnummer: 202514172.
Siste dok. 12.03.2026.

Vogts gate 64 - bruksendring fra kino til konsertlokale og klubb - Soria Moria kino (gammel lov).
Saksnummer: 202508206.
Siste dok. 18.12.2025.

Vogts gate 60 - forespørsel om mulig ulovlig uteservering
Saksnummer: 202505979.
Siste dok. 18.02.2026.

Agathe Grøndahls gate 2 A - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 202514979.
Siste dok. 24.04.2026.

Per Kvibergs gate 24 B - bruksendring av kjeller til bolig
Saksnummer: 202523489
Siste dok. 20.03.2026

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

301/225/370:
05.11.1951 - Dokumentnr: 414020 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,303
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES
---
Prioritetsbestemmelse
Prioritet etter kr 324.563 Den Norske Hypotekforening for 2.pr pantelån

24.05.1924 - Dokumentnr: 993794 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

25.07.1925 - Dokumentnr: 993786 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

05.11.1951 - Dokumentnr: 414020 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,303
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES
---
Prioritetsbestemmelse
Prioritet etter kr 324.563 Den Norske Hypotekforening for 2.pr pantelån

19.08.1955 - Dokumentnr: 412334 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1999 - Dokumentnr: 18784 - Erklæring/avtale
Bruk av gårdsrom
Bestemmelse om parkering
Plikt til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav
til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav
ved utbedring av gårdsrom i boligkvartalet i indre by.
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for
eiendom og utbygging
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1922 - Dokumentnr: 900219 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA SANDAKERVEIEN 31 - UTGÅTT

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

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

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

# Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
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:
Fast provisjon: kr. 48 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 22 050,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 000,-

Samlet skal selger betale kr. 123 975,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 19. mai 2026

**Megler**
Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

**Meglerforetaket**
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

**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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Vogts gate 61B

Nabolaget Torshov - vurdert av 204 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Lilleborg skole (1-7 kl.)** | 276 elever, 21 klasser | 5 min 🚶 0.4 km |
| **Den Tysk-Norske skolen i Oslo ...** | 281 elever, 17 klasser | 8 min 🚶 0.6 km |
| **Nordpolen skole (1-10 kl.)** | 614 elever, 34 klasser | 9 min 🚶 0.7 km |
| **Bentsebrua skole (8-10 kl.)** | 227 elever, 16 klasser | 7 min 🚶 0.6 km |
| **Voldsløkka skole (8-10 kl.)** | 570 elever, 36 klasser | 19 min 🚶 1.6 km |
| **Foss videregående skole** | 600 elever, 20 klasser | 16 min 🚶 1.3 km |
| **Nydalen videregående skole** | 960 elever | 23 min 🚶 1.9 km |

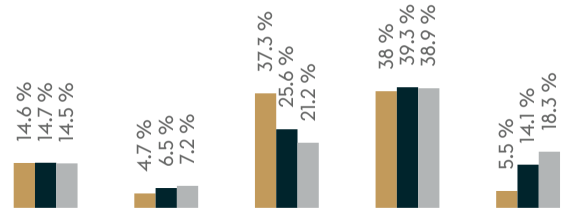
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Torshov i Hegermanns gate** | Linje FB1, 20 | 3 min 🚶 0.2 km |
| **Torshov i Vogts gate** | Linje 11, 12, 18 | 3 min 🚶 0.2 km |
| **Sinsen** | Linje 4, 5 | 15 min 🚶 1.2 km |
| **Grefsen stasjon** | Linje RE30, R31 | 17 min 🚶 1.4 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 9 min 🚗 3.1 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Åsenhagen barnehage (1-5 år)** | 24 barn | 6 min 🚶 0.4 km |
| **Thor Olsens barnehage 1 (1-5 å...** | 43 barn | 6 min 🚶 0.5 km |
| **Myrens Doremi barnehage (1-5 å...** | 68 barn | 6 min 🚶 0.5 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Torshov | 2 356 | 1 294 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

### Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Lilleborgbanen | 5 min |
| Lilleborg skole | 6 min |
| Myrens Sportssenter | 7 min |
| Sandaker Treningssenter | 10 min |

*«En landsby i byen»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

### Serveringstilbud
Meget bra 86/100

### Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100




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

# Vogts gate 61B
# 0477 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet |
| Byggeår: | 1924 |
| BRA: | 45 $m^2$ |
| BRA-i: | 40 $m^2$ |
| Rapportdato: | 30.4.2026 (Gyldig til 30.4.2027) |



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 5 | 7 | 0 | 0 |

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen. |
| TG-1 | **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**<br>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler. |
| TG-2 | **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**<br>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader |
| TG-3 | **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**<br>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig. |

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42396

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

## Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Kjøkken - Avtrekk | - grunnet kullfiltervifte |
| Avløpsrør | - grunnet alder. |
| Vannledninger | - grunnet alder. |
| Varmtvannsbereder | - grunnet alder og manglende lekkasjesikring. |
| Våtrom - Overflater | - grunnet fallforhold på gulv, alder på overflater, riss og sprekker i flser/fuger. |
| Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk | - grunnet alder på tettesjikt samt rørføringer gjennom vegg har ikke synlig membran / mansjetter |
| Våtrom - Sanitærutstyr | - grunnet alder på dusjvegger |

## Lovlighet / HMS

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Takhøyder er målt til:
Stue: 2,82 m.

Vindu i soverom har en fri lysåpning på ca. 0,47 m x 0,95 m. Dette oppfyller ikke dagens krav til rømningsvindu, da både breddekrav og summekrav ikke er tilfredsstilt. Forholdet medfører redusert rømningssikkerhet. I tillegg er underkant av vindu plassert ca. 1,30 m over gulv, som overstiger anbefalt maksimal høyde.

Boligen er oppført før dagens krav til rømningsvei ble etablert. Vinduer på soverom oppfyller ikke dagens krav til rømningsåpning i henhold til TEK17. Forholdet er vanlig for byggeår, men medfører redusert personsikkerhet ved brann.

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **23.4.2026** | **30.4.2026** |

## Hjemmelshavere

Navn: **Henrik Bøgestub Darring**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Christian Omre** | Telefon: | **93060672** |
| Firma: | **Fidens as** | Epost: | **rodelokkatakst@gmail.com** |
| Tittel: | | Adresse: | **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo** |
| Profesjonsansvarsforsikring: | **IF** | | |

**Om bygningssakkyndig:**

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

**Egne premisser:**

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Vogts gate 61B, 0477 Oslo** | | | | | | |
| Kommunenr: | **301** | Gårdsnr: | **225** | Bruksnr: | **370** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | **130** | Leilighetsnr: | | | |
| Byggeår: | **1924** | | | | | | |
| Boligtype: | **Leilighet** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**

Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Kjeller** | **5** | **0** | **5**<br>Romfordeling:<br>Kjellerbod | **0** | **0** |
| **3. etasje** | **40** | **40**<br>Romfordeling:<br>Entre, soverom, stue, kjøkken, bad. | **0** | **0** | **0** |
| **Loft** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **45** | **40** | **5** | **0** | **0** |

### Gulvareal

| Etasje | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|---|---|---|---|
| **Loft** | 5 | 0 | 5 |
| **Totalt m²** | **5** | **0** | **5** |

## Kommentar til arealberegning

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Loftsbod er ikke målbar pga for lav takhøyde. Måles til 5 m² i gulvareal.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Vinduer og dører

| Beskrivelse |
| --- |
| Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2006<br><br>Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.<br><br>Formpressede innerdører. |

| | |
| --- | --- |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

| **Oppsummering av vinduer og dører** | **TG-1** |
| --- | --- |
| Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur. | |

## 6.2 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

| **Oppsummering av overflater og innredning** | **TG-1** |
| --- | --- |
| Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.<br><br>Kjøkkeninnredning fra 2016 med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri. | |

### Avtrekk

| | |
| --- | --- |
| Type avtrekk | Omluftsvifte (kullfilter) |

| Kullfiltervifte over stekesonen. |
| --- |

| Oppsummering av avtrekk | TG-2 |
|---|---|
| TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft. | |

**Anbefalte tiltak avtrekk**

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

## 6.3 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Ja |

Takhøyder er målt til:
Stue: 2,82 m.

Vindu i soverom har en fri lysåpning på ca. 0,47 m x 0,95 m. Dette oppfyller ikke dagens krav til rømningsvindu, da både breddekrav og summekrav ikke er tilfredsstilt. Forholdet medfører redusert rømningssikkerhet. I tillegg er underkant av vindu plassert ca. 1,30 m over gulv, som overstiger anbefalt maksimal høyde.

Boligen er oppført før dagens krav til rømningsvei ble etablert. Vinduer på soverom oppfyller ikke dagens krav til rømningsåpning i henhold til TEK17. Forholdet er vanlig for byggeår, men medfører redusert personsikkerhet ved brann.

| | |
|---|---|
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ikke relevant/finnes ikke |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Ikke relevant/finnes ikke |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.4 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2001.

| | |
|---|---|
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-2**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Avløpsrørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid for skjulte røranlegg. På denne bakgrunn er TG 2 satt, selv om det ikke er registrert lekkasjer ved befaring

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## 6.5 Vannledninger



| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber, Plast |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

| | |
|---|---|
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

**Oppsummering av vannledninger** **TG-2**

Stoppekran er plassert bad

TG2: Deler av innvendige vannledninger har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

## 6.6 Elektrisk



| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Sikringsskap plassert i entre. | |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det elektriske anlegget er oppgradert, ukjent år. | |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. | |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke relevant, fast tilkobling |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |
| Oppsummering av elektrisk | |
| Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | Ja |
| Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. | |

## 6.7 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Bad | |
| Fundament | |
| Tak | |
| Årstall | |
| Ukjent, trolig fra da badet ble renovert i 2001. | |
| Størrelse | |
| 100 liter | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Ja |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Ja |
| **Oppsummering av varmtvannsbereder** | **TG-2** |
| TG2: Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp. | |
| TG2: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Lekkasjesikring på bereder anbefales etablert. | |
| En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig. | |

## 6.8 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |
| Naturlig ventilering via spalteventil i vindu | |
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |

## 6.9 Våtrom





## Overflate

| Beskrivelse av overflate |
| --- |
| Flislagt gulv og vegg. |

| | |
| --- | --- |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Rommet er oppgradert i 2001, opplyst av dagens eier. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Ja |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Nei |

**Oppsummering av overflater** **TG-2**

TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.

TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

TG2: Flislagte overflater på gulv og vegger har nådd/overskredet halvparten av forventet levetid. Det må påregnes økt risiko for svekkelser i vedheft og underliggende konstruksjon som følge av alder. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og risiko for skjulte avvik.

**Anbefalte tiltak overflater**

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
| --- | --- |
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Ja |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-2**

TG2: Rørføringer gjennom vegg har ikke synlig membran / mansjetter

TG2. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Banemembran ført til klemring i sluk.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Det er etablert servantskap, gulvstående klosett og skyvedør dusjvegger. |

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Ja |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-2**

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på skyvedører i dusjen.

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |

Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet. Elektrisk vifte i tak/vegg.

| | |
|---|---|
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet/borettslaget. Vurderingen av sameiets/borettslagets regler for ventilasjon ligger utenfor tilstandsrapportens omfang.

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

| **Oppsummering av fukt** | **TG-0** |
|---|---|

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra kjøkken mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.10 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Henrik Bøgestub Darring | 9578-5999-4-2799145 | 2026-05-11 22:51:16 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. mai 2026

Oppdragsnummer
8-0168/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Vogts gate 61B, 0477 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Majorstuen

**Selgere**
Henrik Bøgestub Darring

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
11. april 2026

**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: 78551669
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Baderommet ble pusset opp ca. 2001. Varmtvannsbereder er fra samme periode. Arbeidet er utført før min eiertid, og før forrige eier kjøpte boligen i 2022. Firmanavn og originaldokumentasjon er ikke kjent for meg. Det vises til tilstandsrapport datert 30.04.2026 (Christian Omre, Rodeløkka Takst AS) for nærmere beskrivelse av rommets tilstand.g.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Min antakelse, basert på tilstandsrapport datert 30.04.2026 (Christian Omre, Rodeløkka Takst AS), er at tettesjikt, membran og sluk ble fornyet i forbindelse med oppussing av baderommet ca. 2001. Jeg har ikke originaldokumentasjon på arbeidet.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Borettslaget har gjennomført fasaderehabilitering på alle fasader i perioden 2017–2021 (Krebs gate, Vogts gate, Per Kvibergs gate, Agathe Grøndahls gate og bakgården), utskifting av enkelte kjellervinduer, etablering av rassikring/snøfangere i 2018, og rehabilitering av sokkelen mot bakgården i 2022. I 2023 startet en pågående 10-årig piperehabilitering, der 5 piper ble rehabilitert i 2023, og videre rehabilitering og branntetting har fortsatt i 2024–2025. Arbeid utført av faglært (Guttorm AS er ett av firmaene benyttet på pipearbeidet). Se borettslagets årsmelding 2024 og protokoll fra GF 12.05.2025."

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Borettslaget gjennomførte drenering i 2015, i forbindelse med fellesvedlikehold langs Krebs gate. Vogts gate 61B ligger på annen del av borettslagets eiendom. Per GF-protokoll 12.05.2025 er det varslet at ytterligere drenering rundt store deler av gården trolig vil være nødvendig i kommende tiårsperiode. Arbeidet er utført på fellesnivå. Firmanavn er ikke kjent for meg.

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Rehabilitering av avløpsrør og bunnledninger i borettslagets regi i 2012. Utskifting av to sett vann- og avløpsrør i Agathe Grøndahls gate samt alle vannledninger mot Krebs gate i 2015. Utført av faglært i borettslagets regi

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Ja

**Beskriv:** Forrige eier opplyste ved overdragelse om mindre sprekk i flis ved dør. For øvrig vises til tilstandsrapport datert 30.04.2026 for nærmere beskrivelse av rommets tilstand. Ingen kjente lekkasjer eller soppskader i min eiertid.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Borettslaget gjennomfører pågående piperehabilitering som forebyggende vedlikehold på fellesnivå, jf. GF-protokoll 12.05.2025. Ingen kjente feil med ildstedet i leiligheten i min eiertid.

---

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

Ja

**Beskriv:** I 2015 ble det utført utbedring av fukt og sopp som del av borettslagets fellesvedlikehold. Per GF-protokoll 12.05.2025 er det varslet at drenering rundt store deler av gården trolig vil være nødvendig i kommende tiårsperiode. Det er ikke kjent at det foreligger aktive fukt-, sopp- eller råteskader i kjeller eller fellesarealer i min eiertid.

---

**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

**Eventuell kommentar:** Forrige eier opplyste ved overdragelse om noe skjevhet i kjøkkengulvet, beskrevet som originale gulv i en bygård fra 1924. Ingen kjente nye setningsskader eller sprekker i min eiertid.

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Forrige eier opplyste ved overdragelse i 2025 om skjeggkre observert i borettslaget i 2022, ikke i selve oppgangen eller leiligheten. Det ble utført skadedyrbehandling med gelbasert åte i hele borettslaget i etterkant av observasjonene. Ingen observasjoner i leiligheten i min eiertid.

---

**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 datert 30.04.2026 (Christian Omre, Rodeløkka Takst AS). Tidligere tilstandsrapport datert 04.02.2025 (Joachim Andre M. Kirkerud, Nøkkeltakst Drift AS)

---

**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?** Boligens areal er oppmålt og oppgitt i tilstandsrapport datert 30.04.2026 (40 m² BRA-i, 5 m² BRA-e i kjellerbod, 5 m² gulvareal på loftsbod, ikke målbart). Areal er også angitt i tidligere tilstandsrapport datert 04.02.2025.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Brann- og redningsetaten har gitt borettslaget pålegg om å holde rømningsveier på loftet ryddet. Styret har satt opp en plan for å utbedre påpekte forhold. Pålegget gjelder fellesareal, ikke leiligheten direkte.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Det ble vedtatt enstemmig på generalforsamling 12.05.2025 at felleskostnadene øker med 5 % fra 1. januar 2026. Styret har varslet at en ny 10-årig vedlikeholdsplan som skal utarbeides i 2025–2026 kan medføre ytterligere økning fra GF 2026.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Bygården er oppført i 1924 og er omfattet av byantikvarens gule liste (bevaringsverdig)

---

## 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: 8-0168/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Henrik Bøgestub Darring** | **2026-05-11** |

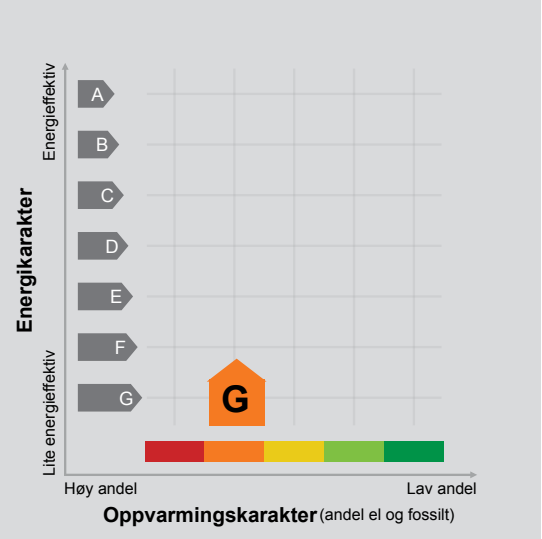
Identifikasjon

Henrik Bøgestub Darring

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Vogts gate 61B |
| Postnummer | 0477 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 225 |
| Bruksnummer | 370 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80558953 |
| Bruksenhetsnummer | H0302 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-76944 |
| Dato | 07.02.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk 5 332 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 5 292 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 30 liter ved |

## 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)

**- Etterisolering av yttervegg**
**- Vask med fulle maskiner**
**- Tetting av luftlekkasjer**
**- Montere urbryter på motorvarmer**

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1924 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 40 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 4: Montering tetningslister

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

### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

## Brukertiltak

### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

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

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Torshov Kv IX | | **Vår ref.:** | 28/130 | **Fødselsdato eier:** | 10.09.1991 |
| VOGTS GATE 61 B | | **Type:** | Frittstående borettslag | | |
| 0478 OSLO | | **Eiere:** | Henrik Darring | | |
| **Organisasjonsnr:** | 946 684 112 | **Andelsnr:** | 130 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **2 564**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Brøkfordelt vedlikeholdstillegg | 230 |
| | Renter og avdrag | 538 |
| | FELLESKOSTNADER | 1 417 |
| | Tillegg bredbånd | 279 |
| | Trappevasktillegg | 100 |

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

**Neste endring:** **01.05.2026** **Tot. utg. i kr.:** **2 775**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Brøkfordelt vedlikeholdstillegg | 230 |
| | Renter og avdrag | 537 |
| | FELLESKOSTNADER | 1 419 |
| | Renter og avdrag 2 | 210 |
| | Tillegg bredbånd | 279 |
| | Trappevasktillegg | 100 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 70 089 | Gjeld siste årsoppg.: | 114 322 |
| Klient ajourf. lån: | 23 644 047 | Klient gj. s. årsoppg.: | 25 877 434 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927031064, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.04.2026: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 210
Saldo per 27.04.2026: 15 865 240
Andel av saldo: 70 090
Første termin/første avdrag: 26.11.2018 ( siste termin 26.10.2043 )

Lånenummer: 94927040942, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.04.2026: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 302
Saldo per 27.04.2026: 7 778 807
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 26.07.2021 ( siste termin 26.06.2051 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Nina Tangstrøm |
| Adresse: | Per Kvibergs gate 24 A |
| Postnr/-sted: | 0478 OSLO |
| E-post: | styret@torshov9.no |
| Webside: | www.torshov9.no |

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| Borettslaget Torshov Kv IX | **Vår ref.:** | 28/130 | **Fødselsdato eier:** 10.09.1991 |
| VOGTS GATE 61 B | **Type:** | Frittstående borettslag | |
| 0478 OSLO | **Eiere:** | Henrik Darring | |

**Organisasjonsnr:** 946 684 112

## 5: Restanse felleskostnader pr. 27.04.2026

**Utestående saldo:** **0**

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

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 114 322 | Andre inntekter: | 979 |
| Annen formue: | 6 592 | Utgifter: | 6 341 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 200 | Opprinnelig innskudd: | |
| Andelsnr: | 130 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1922

Gårds/bruksnr: 225/72, 225/1, 225/2, 225/3, 225/4, 225/5, 225/6, 225/71, 225/147, 225/150, 225/152, 225/154, 225/156, 225/370, 225/148

Bygningstype: Bygård

| | | | |
|---|---|---|---|
| Feste/eiet tomt: | Festet | Tomteareal: | 7741.3 |

Årlig festeavgift: 14 215,00, 7 033,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 214,00

Avg. reguleres: <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, 01.11.2031, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Gjensidige Forsikring ASA | Polisenr: | 78551669 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | SSBnr: | H0302 |
| Etasje: | 3 | Oppvarmingstype: | Uspesifisert | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Uspesifisert parkering () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 1 | | |
| Husdyrhold: | Nei | Oppr. antall rom: | | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | 000 | P-rom | 39 |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato | | | | |

Fasiliteter:

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Protokoll GF 2025: OBF sitt gebyr for å registrere leietaker belastes borettslaget.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

BRANNSIKRING
Borettsalget har montert felles brannvarslingsanlegg, med en sensor i hver etasje i alle leiligheter. Styret oppfordrer imidlertid alle andelseiere å sette opp røykvarslere også på alle soverom. Andelseier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Styret oppfordrer alle til å montere komfyrvakt på kjøkkenet. Det er eier av bygget, representert ved styret, som er ansvarlig for å anskaffe, montere og kontrollere utstyret i leilighetene og i fellesområder. Styret oppfordrer likevel alle andelseiere til å påse at varsle- og slokkeutstyr er i orden til en hver tid.
Brannvarslingsanlegget får årlig ettersyn av Shcneider. Andelseiere som oppdager feil ved brannvarslingsanlegget kan ta kontakt med styret, eller direkte med Henning Skau som bor i gården.
Styret minner om at det er et HMS- og brannsikringsproblem at det står mye gjenstander i fellesarealet i oppgangene. Dette er noe alle i borettslaget må bidra til å bedre, ellers vil gjenstandene fjernes etter varsel, på eiers regning.
Eventuelle bøter borettslaget ilegges som følge av dette vil viderefaktureres aktuelle eiere med gjenstander i oppgangene.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Torshov Kv IX | **Vår ref.:** | 28/130 | **Fødselsdato eier:** | 10.09.1991 |
| VOGTS GATE 61 B | **Type:** | Frittstående borettslag | | |
| 0478 OSLO | **Eiere:** | Henrik Darring | | |

**Organisasjonsnr:** 946 684 112

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

TAKTERRASSER
Andelseiere med takterrasse bes om å være oppmerksomme. Den vanligste årsaken til problemer er at varmekabelen i taknedløpet ikke har vært påslått i vintermånedene eller har vært defekt. Vannet renner da
ikke unna, vannsøylen på terrassen stiger over membranen og renner inn i leiligheten under. Det har også hendt at tettingen rundt sluket ikke er god nok, noe som medfører at vannet renner på utsiden av røret, gjerne inn på veggen og inn vinduet i etasjen under.
Styret minner om vedtektene:
«Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseiere med takterrasse må sørge for at avløp fra terrassen ikke blokkeres av is, snø eller annet og at avløpet har fungerende varmekabler som er slått på i vintersesongen. Snø må heller ikke hauges opp mot veggen på terrassen da dette kan være til fuktproblemer»
Styret henstiller om at dette blir nøye fulgt!
Styret initierer i tillegg kontroll av varmekablene ca. hvert 2. år.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Alle vaktmestertjenester blir utført av Gamle Oslo Servicesentral. Vår vaktmester heter
Geir og kan nås på telefon : 415 01 383 eller e-post: vakt9@gos.no. Det er også mulig å
ringe Gamle Oslo Servicesentral på telefon 23 30 11 50.
Alle bestillinger av ekstraordinære vaktmestertjenester skal gå igjennom styret.

Trappevask utføres av Ren Service. Vår kontaktperson heter Øyvind Sørensen og kan nås på e-post oyvind@renservice.no og tlf:41 42 37 37.
Ved eventuelle klager på renholdet er det fint om styret blir satt på kopi.

Ta kontakt med styret vedrørende eventuelle klager eller ønsker om forbedringer.

TV OG BREDBÅND
Borettslaget har en fellesavtale med Telenor som heter Frihet S.
Inkludert i avtalen er enten bredbånd med hastighet 1000mpbs, eller bredbånd 50mpbs og basis tv-pakke. Andelseiere som ønsker høyere hastighet og/eller flere tv-kanaler må inngå en egen tilleggsavtale med Telenor.
Andelseiere som får internett dekket av arbeidsgiver må kontakte Telenor for å få en bekreftelse fra styret på utgiftene knyttet til internett.

FELLESKOSTNADER
Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler.

FESTEKONTRAKT
Festekontrakt festet fra 01.01.1951 70 år. Regulering hvert 10. år, siste gang 01.11.2021.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.
De siste større prosjekter:
2021: Rehabilitering av fasadene mot bakgården, skiftet kjellervinduer og noen arkvinduer inn mot bakgården.
2023: Balkongprosjekt

NØKLER OG SKILT
Nøkler til oppgangsdør og kjeller/loft kan bestilles via skjema på borettslagets nettsider:
torshovix.naborom.no.
Andelseier ordner selv med nøkler til egen leilighet, skilt til postkasse og skilt til dørcalling.
Dersom det er vanskelig å få satt inn navn i dørcallingen kan vaktmesteren kontaktes. Skilt til postkassa kan bestilles hos Zachariassen Jernvare AS, i Hegermannsgate 23A. Telefon: 22 71 16 00
DIGITALE NØKLER, UNLOC: Laget har også digitale nøkler til oppgangene via appen Unloc. Tilgang til digitale nøkler gis av OBF etter overtakelse. Det er viktig at ny eier oppgir korrekt telefonnummer til megler. Hvis du har overtatt leilighet uten å ha fått tilgang til digitale nøkler ennå, kan du sende e-post til firmapost@obf.no. Det gis kun tilgang til hjemmelshaver, men hjemmelshaver kan dele tilgangen videre.

PARKERING
Borettslaget har ingen parkeringsplasser. Gateparkering må benyttes. Det skal ikke parkeres motorkjøretøy inne i bakgården. Kjøring i bakgården må begrenses da det er mange barn i bakgården. Styret henstiller derfor om at det kjøres sakte inne i gården og når det er mulig ha en person som går foran bilen. Porten må holdes lukket til enhver tid.

AREALUTVIDELSE
Laget har egne retningslinjer for utbygging mot loft og kjeller.
Fra og med 01.01.24 økes prisen for kjellerareal til utbygging fra kr 3 600,-/kvm BRA til kr 4200 ,-/ kvm BRA. Fra og med 01.01.24 økes prisen for loftsareal til utbygging fra kr 7 200,-/kvm BRA til kr 8300,-/ kvm BRA. Det vedtas videre at prisene økes med 15 % årlig til vi når samme nivå som Torshov kv 16.

Leiligheter som har fått godkjent arealdisponering pr 01.01.24 kan få kjøpe areal til den prisen som var gjeldende frem til denne dato gitt at kontraktsinngåelse skjer innen første ordinære generalforsamling.

FORKJØPSRETT
Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett. Det vises til vedtektene for mer informasjon.
OBF sender all nødvendig informasjontil styret(styret@torshov9.no) og styremedlem med ansvar for forkjøpsrett (roger.faye@gmail.com). Dette gjelder forhåndsavklaring, parallelavklaring og etterhåndsavklaring.

# Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Torshov Kv IX | **Vår ref.:** | 28/130 | **Fødselsdato eier:** | 10.09.1991 |
| VOGTS GATE 61 B | **Type:** | Frittstående borettslag | | |
| 0478 OSLO | **Eiere:** | Henrik Darring | | |

**Organisasjonsnr:** 946 684 112

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FELLESKOSTNADER
Protokoll generalforsamling 2019 og 2025: Det er årlig oppjustering av felleskostnadene med 5%.

Annen informasjon:

# VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET TORSHOV KV IX

org. nr. 946 684 112

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39, trådt i kraft 15.08.2005.

## 1 Innledende bestemmelser

### Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Torshov Kv IX. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

### *1.1 Ansvarsbegrensning*

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

### *1.2 Diskriminering*

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

## 2 Andeler, andelseiere og eierskifte

### *2.1 Andeler*

Borettslaget består av 129 andeler, pålydende NOK 300,- pr. andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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

### *2.2 Eierskifte*

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

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

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

### *2.3 Forkjøpsrett*
Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

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

Tildeling av andel lagt ut på forkjøpsrett, forestås etter ansiennitet beregnet etter dato på kjøpekontrakt for opprinnelig andel.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende
- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

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

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

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

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

## 3 Bruk av andelen

### *3.1 Andelseiers rett til bruk*
Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Det vises i den forbindelse til husordensreglene for Torshov kvartal IX.

### *3.2 Overlating av bruk til andre*
En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende

linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier. En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

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

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

Det må søkes på nytt for hver gang bruken overlates til en annen.

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

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i. Andelseier er forpliktet til å gi den som overtar bruken all informasjon om husordensregler og vedtekter som gjelder i laget.

# 4 Bruksrett og vedlikehold

## *4.1 Andelseiers bruk*

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

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

## *4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt*

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseiere med takterrasse må sørge for at avløp fra terrassen ikke blokkeres av is, snø eller annet og at avløpet har fungerende varmekabler som er slått på i vintersesongen. Snø må heller ikke hauges opp mot veggen på terrassen da dette kan føre til fuktproblemer.
Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

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

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

### *4.3 Loftsleiligheter med terrasser bygget etter 01.07.2013*

Med virkning fra 01.07.2013 tillates ikke bygging av nye terrasser ifm loftsutbyggingen med mindre andelseieren/utbyggeren påtar seg følgende ansvar, og som også gjelder for hans rettsetterfølgere:

1. Den som til enhver tid eier andelen har det fulle vedlikeholdsansvaret for terrassen, herunder snørydding, maling, konstruksjonen som sådan m. bjelkelag og isolasjon, membran, påstøp, fliser/tremmer, sluk, avløp, varmekabler m.m.
2. Den som til enhver tid eier andelen har det fulle ansvar for enhver skade som forårsakes av lekkasjer, kondens eller lignende fra takterrassen.

Styret er av generalforsamlingen gitt fullmakt til løpende å registrere i vedtektene hvilke andelseiere som er ilagt dette utvidede vedlikeholds- og erstatningsansvaret.

### *4.4 Borettslagets vedlikeholdsplikt*

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

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

### *4.5 Bygningsmessige arbeider*

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

# 5 Felleskostnader

### *5.1 Definisjon – inndriving – fordeling*

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret.

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

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

Kollektiv avtale for internett/tv, trappevask mv. fordeles med lik sum per enhet.

### *5.2 Panterett*

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

# 6 Generalforsamling

### *6.1 Generalforsamlingen*

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. På samme måte kan to andelseiere med til sammen minst en tiendedel av stemmene kreve at generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte.

### *6.2 Deltakelse på generalforsamlingen*

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være til stede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

### *6.3 Fullmektiger og rådgivere*

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert

fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

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

### *6.4 Habilitet*

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

### *6.5 Innkalling til generalforsamling*

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

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

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling. Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

### *6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling*

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Godkjenning av styrets årsberetning/årsmelding
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer og revisor
- Revisjonsberetning
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### *6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll*

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

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak

som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

### *6.8 Styremedlemmer*
Borettslaget skal ha et styre bestående av *minst* tre, *høyst* fem medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmene må være andelseiere, og må være myndige. Det tillates dog at ektefeller/samboer av andelseier kan velges til styremedlem. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

### *6.9 Styrets oppgaver og myndighet*
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

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

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

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

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets firma.

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

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

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

## 7 Diverse

### *7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel*
Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes.

Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig.

Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

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

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

### *7.3 Bruk av elektronisk kommunikasjon*
Styret kan ta i bruk elektronisk kommunikasjon nr det skal gi meldinger, varsel, informasjon eller lignende til andelseierne, med mindre andelseier har reservert seg mot å motta meldinger elektronisk.

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

## Husordensregler for Torshov Kvartal IX

Alle andelseiere og beboere er i henhold til leiekontrakten forpliktet til å overholde følgende ordensregler.

### 1. Formål

I Torshov kvartal IX bor det mange mennesker i ulike livsfaser og vi bor tett på hverandre. Vi ønsker å skape et godt bomiljø for alle gårdens beboere, og det innebærer at vi må vise hensyn til våre naboer og omgivelser.

Ordensreglene har som formål å skape gode forhold mellom beboere i borettslaget og å verne om borettslagets eiendom, anlegg og fellesutstyr.

Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboere bør i første omgang søkes å løses internt på en konstruktiv og vennlig måte. Styret kan kontaktes dersom det er nødvendig. Brudd på ordensreglene er å betrakte som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

### 2. Vask og tørk av tøy

Fellesvaskeriet ligger i kjelleren i Per Kvibergsgate 24a. Alle brukere av vaskeriet i Per Kvibergsgate 24b er ansvarlige for å følge de retningslinjer som gjelder for vaskeriet. Vasketidene er fra kl 09:00 til 21:00 alle dager. Bruk av vaskeriet på helligdager er ikke tillatt.

Tøy må kun henges til tørk i tørkebåsen eller på loft der det er plass til tørking av tøy. Tøy som tørkes på loftet må vris før det henges opp.

Banking av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt vasket tøy. Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper og gangtøy på balkonger, verandaer, i trappeoppganger eller vinduer.

### 3. Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i og utenfor leiligheten fra kl 22.00 til kl. 07.00. Ved bruk av gårdsrommet eller balkong skal det vises tilsvarende hensyn.

Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Musikkanlegg må ikke brukes slik at det er til sjenanse for naboene. Skal det være fest, bør naboene varsles.

Ved oppussing av leilighet og annet arbeid som berører andre leiligheter, for eksempel behov for å stenge av vannet, skal berørte naboer varsles i god tid. Arbeidet skal i all hovedsak utføres mellom kl 08:00 og kl 17:00 på hverdager.

### 4. Husdyrhold

Styret kan gi tillatelse til husdyrhold. Andelseiere som har husdyr må vise hensyn til andre beboere. Det oppfordres til å informere naboer ved anskaffelse av husdyr.

Ved husdyrhold gjelder følgende regler:

a) Hunder skal leies i bånd på borettslagets eiendom.
b) Lufting av dyr på eiendommen er forbudt.
c) Eiere av hunder og katter har et spesielt ansvar for å sørge å fjerne ekskrementer fra gårdsrommet, særlig der barn leker
d) Styret har rett til å nekte dyrehold hvis det ansees som spesielt sjenerende for andre beboere.

## 5. Søppel

Kun husholdningsavfall kan legges i søppelkassene. Søppel skal kastes i henhold til kommunens kildesorteringsregler. Området rundt søppelkassene må holdes rent og ryddig og det må ikke legges papp/papir eller søppel utenfor søppelkassene, da dette tiltrekker seg rotter og andre dyr. Papp skal rives opp i mindre biter før det kastes i søppelsjakten så sjakten ikke tetter seg.

Spesialavfall må den enkelte beboer selv sørge for å levere på egnede avfallsstasjoner.

Styret setter opp container i forbindelse med dugnadene der større ting kan kastes. Avfall etter oppussing må den enkelte selv sørge for å få kjørt bort.

I tilfeller der beboere plasserer gjenstander/søppel på borettslagets fellesområder, kan styret få dette fjernet for eiers regning

## 6. Renhold

Borettslaget har avtale med rengjøringsfirma som vasker trappene i oppgangene en gang i uken. Rengjøring av oppgangen utover dette må besørges for beboere i oppgangen.

I perioder med utbygging eller oppussing der det blir behov for ekstra rengjøring, skal andelseier ansvarlig for oppussingen besørge for rengjøring på eget initiativ og for egen kostnad. Dersom dette ikke gjøres, kan styret bestille rengjøring på andelseiers regning.

## 7. Ivaretakelse av egen leilighet og balkong

Alle beboerne plikter å ivareta egen leilighet, særlig våtrom som bad og kjøkken, i henhold til andelseierens vedlikeholdsplikt nedfelt i borettslagets vedtekter.

Alle endringer av leilighetene må følge utbygningsreglementet og gjeldene brannforskrifter. Det er ikke lov å gjøre endringer som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner.

Balkonger og takterrasser må ryddes for snø og nedløp må holdes rent og åpent, i henhold til vedlikeholdsansvaret nedfelt i borettslagets vedtekter.

Det er ikke tillatt med markiser andre steder enn på takterrasse inn mot gårdsrom.
Markiser på balkonger skal være hvite eller beige og uten mønster.

## 8. Fellesarealer

Alle beboere er pliktet til å ivareta borettslaget bygninger, fellesarealer og grøntområder, og umiddelbart varsle styret om eventuelle skader.

Alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende, må godkjennes av styret. Bygget står på gul liste hos Byantikvaren som medfører at noen endringer også er søknadspliktige hos kommunen.

Røyking i fellesarealer innendørs er ikke tillatt. Utlufting må ikke foregå ut mot felles oppgang slik at matlukt og dårlig luft sjenerer naboen. Søppel skal ikke settes i trappeoppgangen.
Det er ikke tillatt å koble mekanisk vifte på borettslagets eksisterende luftekanaler.

Hver enkelt andelseier har ansvar for at ringeapparatene ved utgangsdørene har tydelige, men enkle merkelapper med navn. Vaktmesteren kan kontaktes dersom andelseieren har problemer med å få navnelappen på plass i ringepanelet.

## 9. Sykkel og motorkjøretøy

Sykler skal låses til sykkelstativene i gårdsrommet, og ikke til gelender, bord eller andre installasjoner.

Det er ikke tillatt å parkere kommersielle el-sparkesykler på borettslagets eiendom. Kjøring av el-sparkesykler i gårdsrommet skal kun foregå i gangfart og med særlig forsiktighet.

Det er ikke adgang til å parkere biler, motorsykler og mopeder i gården. Parkering kan bli bøtelagt, eventuelt tauet bort for eierens regning og risiko.

Kjøring i gården er kun tillatt i forbindelse med av og pålessing. Kjøring skal da foregå i gangfart og med særlig forsiktighet.

## 10. Sikkerhet og brannvern

Alle seksjoner er koblet til et sentralt brannanlegg, som vedlikeholdes av styret. I tillegg har andelseier ansvar å påse at det finnes fungerende røykvarslere og manuelt slukningsutstyr i form av brannteppe, brannslange eller pulverapparat i leiligheten

Ved større endringer i leiligheten, som utbygging eller sammenslåing, skal borettslagets leverandør av brannvarslingsanlegg kontaktes for å sikre at anlegget er riktig montert og dimensjonert.

Det er ikke lov å oppbevare sykler, kjelker, møbler og andre gjenstander i fellesarealer som trapperom, loft og kjeller. ~~Barnevogner kan plasseres i oppgangen dersom det ikke hindrer fri ferdsel og dersom en ellers viser stor forsiktighet~~.

Bruk av griller og bålpanner skal foregå minst 5 meter fra husveggen. Det oppfordres til å bruke de to etablert grillplassene i bakgården. Det er ikke tillatt å bruke engangsgriller i gårdsrommet. Tennvæske og lignende må ikke stå uten oppsyn.

Oppbevaring av flytende og fast brensel må lagres i henhold til gjeldende lovverk. Det er ikke tillatt å oppbevare gassflasker i kjeller på grunn av undertrykk og eksplosjonsfare. Gassflasker skal alltid oppbevares stående på grunn av lekkasjefare.

## 11. Fremleie av leiligheten

Fremleie av leiligheten må godkjennes av styret etter skriftlig søknad. Andelseier kan i henhold til vedtektene og borettslagsloven søke om å leie ut leiligheten inntil tre år.

Ved fremleie er andelseier pliktig til å oppgi navn og kontaktinformasjon til leietaker til styret.

Leietakere er pliktige til å overholde ordensreglene på samme måte som andelseiere.

## 12. Dugnader

Alle beboere oppfordres til å delta på borettslagets dugnader om våren og høsten.

### 13. Meldinger og henvendelser

Styret kan gi vaktmesteren fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

# REGLEMENT FOR UTVIDELSE AV LEILIGHETER TIL KJELLER ELLER LOFT OG FOR SAMMENSLÅING AV LEILIGHETER I BORETTSLAGET A/L TORSHOV KV. IX

**FØRSTE GANG VEDTATT PÅ EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 25. NOVEMBER 1999, SIST ENDRET 24. MAI 2022.**
**GJELDER FRA OG MED 24. MAI 2022**

*Reglementet skal følges av alle andelseiere. Styret er pålagt av generalforsamlingen å følge reglementet ved behandling av søknader, men er gitt myndighet til skjønnsmessige, mindre avvik fra disse.*

Reglementet inkluderer:
A) Regler for utbygging
B) Prosedyre
C) Praktiske opplysninger

Brudd på reglementet vil kunne oppfattes som brudd på utbyggingsavtalen.

## A REGLER FOR UTBYGGING

### A.1 Generelle regler for utbygging/sammenslåing av leiligheter

a) Borettslaget har følgende fellesarealer som må opprettholdes:

- Styrerom og fellesbad – Plassert i kjeller i Per Kvibergs gate 24A
- Arkivplass – Plassert på loft i Vogts gate 61-1
- Vaskeri – Plassert i kjeller i Per Kvibergs gate 24A
- Redskapsbod – Plassert i kjeller i tilknytning til Krebs gate 16.

Fellesarealer forblir der de ligger, men kan på utbyggers bekostning flyttes internt i kjelleren/loftet der de er plassert.

b) Gjeldende offentlige bestemmelser og pålegg skal følges. Herunder også Oslo Kommunes veiledning for loftsinnredning/oppgradering av eldre murgårder, blankett 72-0566.

c) Utbyggingsrett til areal måles opp som BRA (bruksareal) i henhold til Norsk Standard (NS) 3940 (2. utgave – 1986) og betales med til enhver tid gjeldene satser. Eventuelt innlemmet bodareal inkluderes i oppmålingen og kjøpesummen.
Betaling skjer ved kontraktsinngåelse og før byggearbeider kan starte.

d) Utbygd areal medfører en økt brøk tilsvarende 2/3 (66,67%) av ordinære felleskostnader pr kvadratmeter. Ved beregning av ny brøk ved utbygging, tas det utgangspunkt i primærarealet (P-ROM, tidligere BOA) i henhold til NS 3940 (2. utgave – 1986). Det gjøres fratrekk for eventuelt innlemmet bodareal for oppmåling og beregning av ny brøk.

Den nye brøken legges til grunn for videre felleskostnadsutvikling. Nye felleskostnader løper fra tre måneder etter inngått kjøpekontrakt.

e) Styret kan ikke godkjenne utbygging av loft eller kjeller før det, på utbyggers tiltak og regning, er foretatt en fukt og soppkontroll av egnet firma. Rapport fra kontrollen skal forelegges styret. Borettslaget dekker utgifter til utbedring av fukt og råteskader kun hvis skadene er av et slikt omfang at skadene må utbedres uavhengig av om utbygging skal skje eller ikke, og kun opp til et nivå som om standarden fortsatt skulle vært råloft eller råkjeller. Dersom det er påvist lekkasjer, fukt- eller råteskader skal styret kontaktes og borettslagets takstmann besiktige skaden før utbygging eller annet arbeid kan påbegynnes.

f) For utbygging i kjeller skal det også foretas måling av radongassnivå. Målingene skjer på utbyggers tiltak og regning, og skal skje med anerkjente metoder. Rapport og eventuelle forslag til tiltak skal forelegges styret sammen med endelig søknad om utbygging. Utbygger må påregne å utføre og betale for tiltakene.

g) Utbygger må vise aktsomhet ved alle deler av prosessen, fra kartlegging og planlegging av byggeprosjektet til byggefasen og fullføring. Hvis det viser seg at utbygger opptrer uaktsomt kan borettslaget pålegge utbygger og senere andelseiere å utbedre eventuelle skader som har oppstått p.g.a. uaktsomheten. Hvis ikke andelseier utbedrer skadene etter varsel fra styret, kan styret iverksette arbeid for å utbedre skadene og trekke kostnaden fra depositumet.

h) I forbindelse med all utbygging eller sammenslåing er andelseier forpliktet til å installere godkjent bad (i henhold til gjeldende regler) der dette ikke finnes. Røropplegg, avtrekk, etc skal tilrettelegges i henhold til en helhetlig plan med hensyn til overliggende og underliggende enheter.

i) Godkjenning av arealdisponering vil bortfalle hvis søknad om utbygging ikke er fremmet innen 18 mnd etter at styret godkjente søknaden.

j) Søknad om utbygging skal inneholde en framdriftsplan. Utbygging skal påbegynnes innen 12 mnd etter at styret har godkjent endelig søknad. Dette gjelder selv om leiligheten i mellomtiden skifter eier. Retten til utbygging faller etter dette bort, og eventuell søknad må fremmes på nytt til styret. Se også del B) Prosedyre.

k) Dersom det ved overdragelse/salg av leiligheten foreligger en byggesak som ikke er avsluttet, skal selger informere kjøper om utbyggingsplanene og retningslinjene for disse. Kjøper kan ikke regne med å få endret utbyggingsplanen uten å fremme ny søknad til styret.

l) Det skal tegnes førsterisikoforsikring (byggplassforsikring).

m) Utbygde eller sammenslåtte arealer kan ikke siden separeres.

n) Utbygger skal sende nabovarsel til alle andelseiere i den berørte oppgangen med kopi til styret. Andelseiere i oppgangen har krav på minst 2 ukers og minimum 10 virkedagers frist for å komme med innvendinger til søknaden/utbyggingen. Nabovarsel skal inneholde relevante deler/tegninger fra søknaden til Plan- og bygningsetaten og inneholde melding om at eventuelle innvendinger kan leveres/sendes styret.
I nabovarselet skal det også innkalles til et informasjonsmøte for andelseiere i oppgangen og en representant fra styret. Hensikten er å:
    - Gi de berørte andelseierne mulighet til å komme med spørsmål knyttet til utbyggingen.
    - Løse eventuelle konflikter og uenigheter på et tidlig stadium i utbyggingsprosessen.

   Utbygger må dokumentere at alle har mottatt nabovarsel og innkalling til informasjonsmøtet ved å innhente underskrift eller annen skriftlig/elektronisk bekreftelse.

o) Borettslaget vil ha en forhåndskonferanse før utbyggingen starter, en befaring av utbyggingen under utbyggingsperioden og en sluttbefaring med arealoppmåling når utbyggingen er avsluttet. Hensikten er å:
    - Sikre at utbyggingen følger god byggeskikk og alle vedtekter og forskrifter som Plan- og bygningsetaten har lagt til grunn.
    - Sikre at de godkjente arealdisponeringene og tegninger blir etterfulgt.
    - Sikre at man har korrekt oppmåling av boligareal for arkivet og som grunnlag for beregning av felleskostnadene.

   Forhåndskonferansen, befaringene og oppmåling vil bli utført av borettslagets takstmann og utgiftene vil bli belastet utbygger.

p) Utbygger er ansvarlig for at vinduer er malt i samme farge som alle andre vinduer i gården. Tilsvarende skal avløpsrør, etc males i samme farge som de bakenforliggende elementer/fasade. Vegger og karmer på takterrasser males i samme farge som fasaden for øvrig (hovedfarge). Skader på fasaden skal pusses og males. Dersom det oppstår stor slitasje eller skade på oppgang i forbindelse med utbygging kan andelseier bli pålagt å utbedre skadene/slitasje av styret.

q) Ingen nye elementer som oppføres, skal forringe gårdens helhetsinntrykk eller medføre at gårdens eksteriørkarakter forandres. F.eks. skal nedløpsrør fra takterrasser legges mest mulig vertikalt på fasadene og ikke i skjemmende synlige horisontale slag. Avløpet skal samordnes for tilliggende terrasser hvor dette er hensiktsmessig.

r) Utbygger må selv dekke utgiftene ved å sette inn nye dører og vinduer i kjeller og på loft i forbindelse med en utbygging. Borettslaget tar ansvaret for senere vedlikehold og utskifting.

s) Dersom det avdekkes svakheter i konstruksjoner eller andre installasjoner (soilrør, etc.) som normalt vedlikeholdes av borettslaget, og disse svakhetene er av en slik karakter at de bør utbedres, kontaktes styret. Styrets takstmann skal avgjøre om det er behov for utskifting/reparasjon.

Borettslaget dekker normalt kun utgifter relatert til nødvendig vedlikehold eller reparasjon. Dersom tilstand og funksjon er tilfredsstillende, men utbygger likevel ønsker å bytte ut, må utbygger selv dekke disse utgiftene.

t) Brannsikring – Borettslagets leverandør av brannsikringstjenester skal kontaktes for å sikre at brannsikringsutstyr er riktig montert og dimensjonert etter utbygging. Dersom nødvendig/påkrevd skal det også installeres nye branndører til loft og kjeller. Utbygger er ansvarlig for korrekt branntetting av gjennomføringer og fuger. Utgifter dekkes av utbygger.

u) Utgifter direkte forårsaket av utbygging, så som flytting av fellesarealer og boder, brannsikring, omlegging av elektriske kabler, omlegging av vannrør, anskaffelse og innsetting av nye branndører til loft/kjeller m.m., bæres av utbygger. Dette inkluderer flytting av kurs/kontakter/lys dersom en andelseier har lagt inn strøm i sin egen bod. Der to andelseiere bygger ut samtidig deles utgiftene.

v) Utbygger har en plikt til å holde oppgangen (både innvendig og utvendig) ren og ryddig og skal om nødvendig vaske oppgangen daglig inntil alt byggearbeid er ferdig. Dersom det kommer klager fra andre beboere på renholdet i byggeperioden kan styret etter varsel til utbygger leie inn profesjonell hjelp for å bedre renholdet på utbyggers regning.

w) Under arbeid som genererer mye støv skal utbygger sørge for at luftekanaler blokkeres eller dekkes til i alle leilighetene i den aktuelle oppgangen for å unngå støv.

x) Fellesinstallasjoner som stoppekraner, sikringsskap, hovedinntak osv. som ligger i områder berørt av en utbygging skal om mulig flyttes ut i fellesområder. Utgifter i denne forbindelse dekkes av utbygger.

y) Det skal legges til rette for at man senere enkelt kan skifte ut eller installere nye fellesopplegg som kabler, vannrør, etc. Dette må gjøres på en teknisk forsvarlig og brannsikker måte. Utgifter dekkes av utbygger.

### A.2 Loft

a) Kun leiligheter i 3. etasje kan bygges ut mot loft.

b) Det foreligger en helhetlig plan for utbygging av loft i Borettslaget Torshov Kv. IX. Helhetsplanen finnes hos Plan og bygningsetaten, Oslo kommune.

c) Tegningene som følger med helhetsplanen viser hvilke leiligheter som gis utbyggingsmulighet på loft. Avvik fra dette kan ikke påregnes.

d) Borettslaget følger ikke helhetsplanens forslag til størrelse på utbyggingene. Borettslaget har her lagt seg på en praksis med likeverdige utbygginger. Med likeverdige utbygginger forstås at begge leiligheter gis

tilnærmet samme betalingspliktig areal for utbygging. Avvik kan forekomme avhengig av lokale og byggtekniske forhold.

e) Utbygger har en generell plikt til å løse eventuelle bodproblemer. Alle leiligheter, også etter utbygging, skal ha en loftsbod. Ved etablering av nye loftsboder må disse være minimum 4 $m^2$ med minimumshøyde 150 cm. Bodene skal ha en slik høyde og form at de er egnet til formålet, samt være hensiktsmessig plassert i forhold til den leilighet de hører til. Dersom man er første utbygger og det er lite sannsynlig at den neste utbygging skjer i nær framtid, anbefales det at bodene plasseres slik det er mest praktisk for øvrige andelseiere, og at bodstørrelse / tørkemulighet beholdes mest mulig lik dagens situasjon.

f) Med virkning fra 30.05.2013 tillater laget ikke at det bygges nye terrasser ifm loftsutbygningen, med mindre andelseieren/utbyggeren påtar seg følgende ansvar som innarbeides i vedtektene § 4.3 og som også gjelder for hans rettsetterfølgere:

1. Den som til enhver tid eier andelen har det fulle vedlikeholdsansvaret for terrassen, herunder snørydding, maling, konstruksjonen som sådan m. bjelkelag og isolasjon, membran, påstøp, fliser/tremmer, sluk, avløp, varmekabler m.m.
2. Den som til enhver tid eier andelen har det fulle ansvar for enhver skade som forårsakes av lekkasjer, kondens eller lignende fra takterrassen.

g) Utbygger kan etter søknad til styret få tillatelse til å fjerne pipeklumper og fjerne/flytte andre elementer på loftet. Som en generell regel skal alle leiligheter ha tilgang til minst ett pipeløp. I tillegg kreves det at alle luftekanaler etc. ivaretas. Utbygger kan ikke gjøre inngrep i slike fellesinstallasjoner uten at eksplisitt godkjenning er gitt på forhånd

### A.3 Kjeller

a) Kun sideleiligheter i 1. etasje kan bygges ut mot kjeller. Det følges her en praksis med likeverdige utbygginger. Med likeverdige utbygginger forstås at begge leiligheter gis tilnærmet samme betalingspliktig areal for utbygging. Avvik kan forekomme avhengig av lokale og byggtekniske forhold.

b) Mulighet for utbygging i kjeller gis dersom det ligger til rette for dette i den aktuelle kjeller, og borettslaget fortsatt er i stand til å dekke alle behov for fellesarealer, fellesfunksjoner og sportsboder. Se også punkt A.1 a).

c) Utbygger har en generell plikt til å løse eventuelle bodproblemer. Alle leiligheter, også etter utbygging, skal ha en kjellerbod/sportsbod. Kjellerboder skal minimum være 5 kvadratmeter med minimumshøyde 170 cm. Unntaksvis kan styret akseptere en minimumshøyde på 150 cm for deler av bodarealet. Bodene skal ha en slik høyde og form at de er egnet til formålet, samt være hensiktsmessig plassert i forhold til den leilighet de hører til. Dersom man er første utbygger og det er liten sannsynlighet for at

den neste utbyggingen skjer i nær fremtid, anbefales det at bodene plasseres slik det er mest praktisk for øvrige beboere i oppgangen og at bodstørrelsen beholdes mest mulig lik dagens situasjon. Det må likevel sannsynliggjøres ovenfor styret at en endelig bodplassering ved likeverdig utbygging faktisk lar seg gjennomføre innenfor en rimelig kostnadsramme.

d) Sportsbod som bygges innenfor leilighetens areal kan senere aldri fjernes. Den vil bli registrert som heftelse i borettslagets register og vil bli opplyst om ved salg.

### A.4 Sammenslåing av leiligheter

a) Leiligheter i alle etasjer kan slås sammen horisontalt eller vertikalt der Plan og bygningsetaten godkjenner dette. Leiligheter som hører til forskjellige oppganger kan ikke slås sammen.

b) Der det er 3 leiligheter i etasjen kan sideleilighetene sammen kjøpe midtleilighet og dele denne.

c) Etter sammenslåing av leiligheter er disse å betrakte som en leilighet og har derfor kun krav på 1 kjellerbod og 1 loftsbod.

d) Sammenslåing av leiligheter følger samme prosedyre som for utbygging av loft/kjeller og er alltid søknadspliktig til styret og Plan- og bygningsetaten.

## B PROSEDYRE VED UTBYGGING LOFT / KJELLER

### B.1 Søknad om arealdisponering

a) Prosessen starter med at man sender styret en søknad om arealdisponering. Søknaden skal som minimum inneholde:

   i. Tegning som viser hvilket og hvor mye areal man ønsker å disponere. Tegningen må dessuten vise hvordan bodene er tenkt flyttet.
   ii. Tegning som viser hvordan to likeverdige utbygginger kan gjennomføres, inkludert boder til alle leiligheter.

   Det er ikke noe krav om at tegningene som brukes under søknad om arealdisponering er utarbeidet av arkitekt, men de må være nøyaktige nok til at styret kan gjøre en enkel sjekk av arealberegningene.

b) Styret behandler deretter søknaden. Hvis søknaden ikke sannsynliggjør at det er rom for to likeverdige utbygginger vil søknaden ikke godkjennes.

c) Når styret har godkjent søknaden om arealdisponering kan søker gå videre med utarbeidelse av detaljerte tegninger og starte prosessen med søknad til Plan- og bygningsetaten.

### B.2 Søknad til Plan- og bygningsetaten

a) Når søker har fått godkjent arealdisponering av styret må det utarbeides arkitekttegnede planer og beskrivelse. Tegninger og beskrivelse skal vise nåsituasjon og fremtidig situasjon. Tegninger skal vise nøyaktige mål og beskrive luftekanaler, rør, piper og andre installasjoner som kan ha konsekvenser for utbyggingen.

b) Søknad sendes deretter til Plan- og bygningsetaten i henhold til gjeldende regler i etaten.

**B.3 Nabovarsel, fukt- og soppkontroll og radonmåling**

a) Kopi av søknad med tegninger og innkalling til informasjonsmøte sendes til de andre andelseierne i den aktuelle oppgangen, med kopi til styret. De skal ha minst 2 uker og minimum 10 virkedager på å levere eventuelle innsigelser til styret.

b) Det må gjennomføres fukt- og soppkontroll i den aktuelle delen av loft/kjeller. Hvis rapporten viser fukt- og/eller soppskader som krever tiltak skal styret kontaktes.

c) Ved utbygging av kjeller må det gjennomføres radonmåling. Dette kan ofte ta litt tid, så det er viktig å komme i gang med dette så tidlig som mulig. Hvis målingene viser høye verdier må det planlegges tiltak for å håndtere dette.

**B.4 Søknad om utbygging**

a) Når det foreligger godkjente planer fra Plan- og bygningsetaten (fortrinnsvis rammetillatelse eller eventuelt igangsettingstillatelse) sender man søknad om utbygging til styret. Søknaden skal minimum innholde:

    i) Kopi av søknad til Plan- og bygningsetaten, inklusive alle arkitekttegninger. Her må alle nøyaktige mål framkomme, også på boder.
    ii) Kopi av rapport fra fukt- og soppkontroll.
    iii) Kopi av rapport fra eventuell radonmåling.
    iv) Beskrivelse av tiltak for å håndtere eventuelle fukt- og soppskader.
    v) Beskrivelse av tiltak for å håndtere eventuelle høye radonverdier.
    vi) Dokumentasjon på utsendt og mottatt nabovarsel og innkalling til informasjonsmøte til andelseiere i den aktuelle oppgangen.
    vii) Opplysninger om ansvarlig søker, tiltakshaver, håndverkere etc.
    viii) Fremdriftsplan/tidsplan.
    ix) Søknad om flytting av rør, strøm, pipeklumper, etc.
    x) Bekreftelse/dokumentasjon på at man har gjort seg kjent med alle relevante bestemmelser, forskrifter og retningslinjer.

b) Styret kaller deretter inn til forhåndskonferanse med styrets takstmann/teknisk sakkyndig.

c) Styret behandler deretter søknaden. Hvis ikke noe spesielt har kommet frem i søknadspapirene eller under forhåndskonferansen vil søknaden normalt bli godkjent. Eventuelt vil søker få tilbakemelding om hva som må rettes opp før søknad kan godkjennes.

**B.5 Avtale om utbygging**

a) Når det foreligger godkjent søknad om utbygging avtales det oppmåling av areal for kjøp. Dette gjøres av en representant for styret sammen med andelseier/søker.

b) Ved kontraktinngåelse må utbygger deponere et beløp på kr 100 000 for eventuelle skader/slitasje som oppstår i byggeperioden og som sikkerhet for betaling av borettslagets takstmann til å gjennomføre befaringer og oppmålinger. Beløpet betales tilbake, fratrukket eventuelle kostnader for utbedring av skader/ ekstra rengjøring, honorar til takstmann, etter at styret har mottatt kopi av ferdigattest, og sluttbefaring er gjennomført. Beløpet betales tilbake uten renter.

c) Styrets representant sender melding til forretningsfører med beskjed om areal som skal betales for.

d) Forretningsfører sender ut utbyggingskontrakter for signering, samt giro eller betalingsanvisning for arealet.

e) Andelseier/utbygger varsler de andre andelseierne i oppgangen om oppstart, tidsplan og andre relevante opplysninger. De andre andelseierne skal gis rimelig tid til å rydde ut av boder, etc.

f) Når kontraktene er underskrevet, arealet og depositum betalt (må dokumenteres) og naboene er gitt rimelig tid til å rydde ut av boder, etc. kan utbyggingen starte.

Arbeid kan ikke starte før alle punktene under B.1 til B.5 er tilfredsstilt. Dersom arbeid settes i gang før alt er i orden er det å betrakte som hærverk på borettslagets eiendom og brudd på reglementet. Styret kan i slike tilfeller pålegge andelseier/utbygger å utbedre/erstatte skadene.

**B.6 Utbygging**

Borettslaget kan gjennomføre befaring i utbyggingsperioden for å sjekke at alt foregår i henhold til godkjente planer, bestemmelser og forskrifter.

**B.7 Fullføring**

a) Når utbyggingen går mot slutten og arealet begynner å bli klart til å tas i bruk som boligareal tar andelseier/utbygger kontakt med styret for arealoppmåling. Styrets takstmann/teknisk sakkyndig vil sammen med andelseier gjennomføre en ny oppmåling av leiligheten for å dokumentere

riktig primærareal (P-ROM). Denne målingen vil danne grunnlag for å justere felleskostnadene fra kontraktsinngåelsen.

b) Forretningsfører justerer opp brøken og beregner nye felleskostnader, samt sender ut nye innbetalingsblanketter, hvis dette ikke allerede har skjedd. Se punkt A.1 d)

c) Når det foreligger ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten skal kopi av denne sendes til styret. Innbetalt depositum vil tilbakeføres utbygger når styret har mottatt kopi av ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten og sluttbefaring er gjennomført.

## C PRAKTISKE OPPLYSNINGER

- Det kan ikke påregnes at styret kan bidra med bygningsmessig kompetanse.

- Den helhetlige plan for borettslaget er utarbeidet av arkitektfirmaet Enerhaugen arkitektkontor. Disse har også laget Samlet plan for loftsutbygging i Torshovkvartalene. Utbygger står fritt til å kontakte dette firma for konsultasjon. Vi gjør oppmerksom på at alle henvendelser (muntlige og skriftlige) er å oppfatte som et oppdrag og vil bli fakturert utbygger av Enerhaugen arkitektkontor.

- Eventuell bistand fra vår forretningsfører er på samme måte en tjeneste utbygger kan bli fakturert for.

- Det oppfordres til å være ekstra hensynsfull i forhold til naboer og alle andre i gården. Det oppfordres til å sette opp oppslag i oppgangen om tidsplan, når stillas skal opp/ned, hvem de kan kontakte i tilfelle klager, etc.

- Håndverkere er selv ansvarlige for å gi beskjed til parkeringsselskap for å unngå bøter ved korttidsparkering i gården. Se eget oppslag ved innkjøring til gården.

- Ved plassering av container og søppelsekker, skal styret konsulteres om plassering i forkant. Av brannsikkerhets hensyn skal containere og søppelsekker plasseres minimum 2,5 meter fra husvegg.

- Fargekoder som brukes i gården er:
  - Dører og vinduer: RAL 5001
  - Fasade. Lys farge: K9312 LOTUSAN
  - Fasade: Mørk farge: 12140 LOTUSAN

  Maling kjøpes/bestilles hos: Sto Norge AS (22072900)

- Vinduer (kjeller) skal være av typen Nordan 2-veissvingende sikkerhetsvindu med vertikal kittsprosse.

**Borettslaget Torshov Kv IX**

**Generalforsamling 2025**

**Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap**

Tid: Mandag 12.05.2025, kl 17:30

Sted: Zoom



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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret@torshov9.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

**FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Torshov Kv IX mandag 12.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



4

## Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

**Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.**

**Tilgang til møtet:**

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Link: https://us06web.zoom.us/j/85234745978

Møte ID: 852 3474 5978
Oppgi passord: 243565

2. Ringe inn fra telefon

Ring tlf. 23 96 05 88

Tast så følgende:
Meeting ID: 852 3474 5978#
Passord: 243565#

**Husk:**

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

## Generalforsamling i Borettslaget Torshov Kv IX

Mandag 12.05.2025, kl 17:30
Zoom

# 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Torshov Kv IX

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

# 2. Årsmelding 2024

# 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

### 3.1 Årsregnskapet for 2024

### 3.2 Disponering av årets resultat

### 3.3 Revisjonsberetning

### 3.4 Orientering om budsjett for 2025

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Forslag til vedtak:** Det er foreslått å honorere styret med kr 223 530,-

# 4. Orientering

### 4.1 Orientering fra styret om BRE og lukking av avvik

Styreleder orienterer muntlig under møtet om hva som har blitt gjort og hva som gjenstår.

### 4.2 Orientering fra styret om framleie av andeler

Flere andelseiere har meldt fra om mye gjennomtrekk i leiligheter i gården.

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

OBF registrerer leietakere inn i datasystemet og trenger følgende informasjon: Fullt navn, e-postadresse og mobilnummer, samt hvilket boligselskap og hvilken leilighet det gjelder. OBF trenger også å vite når leieforholdet starter.
Administrasjonskostnaden for å registrere leietaker er kr 451,- inkl.mva + fakturagebyr og belastes eier av leiligheten.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

# 5. Forslag

## 5.1 Forslag fra styret om videreføring av årlig økning av felleskostnader på 5%

På generalforsamlingen i 2019 ble det vedtatt en årlig økning av fellesutgifter på 5%. Tanken den gang var at en økning i fellesutgifter som lå litt høyere enn antatt KPI på sikt ville gi oss mulighet til å bygge opp et vedlikeholdsfond. Den generelle økonomiske utviklingen i samfunnet har imidlertid gjort at økningen i fellesutgifter knapt nok har holdt til å holde tritt med prisutviklingen på varer og tjenester som borettslaget kjøper.

Styret har de siste årene hatt fokus på å holde utgifter nede for å unngå ytterligere økninger i fellesutgifter. Så langt har vi klart å gjøre nødvendig vedlikehold som branntetting og piperehabilitering uten ytterligere låneopptak. I løpet av neste styreperiode (2025-2026) vil styret få utarbeidet en ny helhetlig vedlikeholdsplan for de neste 10 årene. På bakgrunn av denne vil vi også måtte vurdere behovet for ytterligere økning i husleie fra generalforsmalingen i 2026.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlings vedtaket fra 2019 videreføres og fellesutgiftene økes med 5% fra 1. januar 2026.

## 5.2 Forslag fra styret om justering av pris ved kjøp av fellesareal

Pris på lofts- og kjellerareal til utbygging ble sist endret i 1. januar 2024 og er pr i dagsom følger:
Kjellerareal kr 4 200,-/kvm BRA
Loftsareal kr 8 300,-/kvm BRA

Ved endringen i 2024 ble prisene økt med 15 % for å nærme oss antatt markedspris uten at prishoppet skulle være veldig dramatisk. Styret anbefalte at prisene ble økt tilsvarende ved årets generalforsamling.

Ikke alle Torshovgårdene har retningslinjer for utbygging av loft, og dermed priser vi kan sammenligne med. Som sammenligningsgrunnlag kan vi likevel legge frem at: Torshov Kv XVII opererer med priser på kr 20 000,-/kvm for loftsareal og kr 10 000,-/kvm for kjellerareal.

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår å øke pris på kjeller og loftsareal med ca 15 % pr 1.juni 2025 for å nærme oss antatt markedspris litt mer.

Nye priser vil da bli:

Kjellerareal kr 4 800,-/kvm BRA
Loftsareal kr 9 500,-/kvm BRA

Styret foreslår videre at andelseiere som er i gang med søknad om arealutvidelse pr 12.mai 2025, får kjøpe fellesareal til gammel pris, så fremt kontraktinngåelse skjer før neste ordinære generalforsamling i 2026.

## 6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen (Karen Mæhle og Terje Falch) har følgende forslag til styrevalg på generalforsamlingen 2025:

Styremedlemmer

1. Nina Tangstrøm, leder (ikke på valg)

2. Nina Stenstholt (gjenvelges)

3. Maria Ramberg (ikke på valg)

4. Roger Sanka Faye (ny)

Varamedlemmer

1. Marianne Engelstad (gjenvelges)

2. Vegard Fleischer Orkelborg (ny)

Valgkomité neste år

1. Anders Bjørkås Knuten (ny)

2. Terje Falch (gjenvelges)

### 6.1 Styreleder

Styreleder er ikke på valg.

### 6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Anders Knuten og Nina Stensholt

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Maria Ramberg

### 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Marianne Engelstad og Roger Sanka Faye

### 6.4 Valg av valgkomité

Komitéen har bestått av Terje Falch leder og Karen Mæle

## 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, 05.05.2025

Styret i Borettslaget Torshov Kv IX

Styreleder, Nina Tangstrøm
Styremedlem, Maria Ramberg
Styremedlem, Nina Stensholt
Styremedlem, Anders Knuten
Varamedlem, Marianne Engelstad
Varamedlem, Roger Sanka Faye

# ÅRSMELDING

# 2024



# Årsmelding 2024 for Borettslaget Torshov Kv IX

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

## Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Nina Tangstrøm
Styremedlem, Maria Ramberg
Styremedlem, Nina Stensholt
Styremedlem, Anders Knuten
Varamedlem, Marianne Engelstad
Varamedlem, Roger Sanka Faye

Styret har bestått av 3 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på styret@torshov9.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 Borettslaget Torshov Kv IX

BORETTSLAGET TORSHOV KV IX er er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 946684112. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 129 boligenheter fordelt på 18 oppganger.

Borettslaget ligger i bydel Sagene i Oslo og har følgende gate adresser: • Agathe Grøndahls gate 1, 3, 5, 7, 9 og 11, med gnr/bnr 225/1, 2, 3, 4, 5, 6 • Per Kvibergs gate 24 og 26, med gnr/bnr 225/71, 72 • Krebs Gate 10, 12, 14, 16 og 18, med gnr/bnr 225/147, 150, 152, 154, 156 • Vogts gate 61, med gnr/bnr 225/370

Bygården er bygget på 1920-tallet og står på byantikvarens gule liste.

## Vaktmester- og renholdstjeneste

Alle vaktmestertjenester blir utført av Gamle Oslo Servicesentral. Vår vaktmester heter Geir og kan nås på telefon : 415 01 383 eller e-post: vakt9@gos.no. Det er også mulig å ringe Gamle Oslo Servicesentral på telefon 23 30 11 50.

Alle bestillinger av ekstraordinære vaktmestertjenester skal gå igjennom styret.

Nytt fra februar 2025 er at trappevask utføres av Ren Service. Vår kontaktperson heter Øyvind Sørensen og kan nås på e-post oyvind@renservice.no og tlf:41 42 37 37 Ved eventuelle klager på renholdet er det fint om styret blir satt på kopi.

## Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget inngikk i slutten av 2023 en ny fellesavtale med Telenor som heter Frihet S. Inkludert i avtalen er enten bredbånd med hastighet 1000mpbs, eller bredbånd 50mpbs og basis tv-pakke. Andelseiere som ønsker høyere hastighet og/eller flere tv-kanaler må inngå en egen tilleggsavtale med Telenor.

## Nøkler, skilt

Nøkler til oppgangsdør og kjeller/loft kan bestilles via skjema på borettslagets nettsider: torshovix.naborom.no.

Andelseier ordner selv med nøkler til egen leilighet, skilt til postkasse og skilt til dørcalling. Dersom det er vanskelig å få satt inn navn i dørcallingen kan vaktmesteren kontaktes. Skilt til postkassa kan bestilles hos Zachariassen Jernvare AS, i Hegermannsgate 23A. Telefon: 22 71 16 00.

Borettslaget har etablert en digital nøkkelløsning på alle oppgangsdørene gjennom tjenesten Unloc. Kontakt OBF, på telefon: 22 12 23 40, for å bli registrert for digital nøkkel.

Systemnøklene vi har per i dag har gått ut på dato. Vi vil derfor i løpet av neste styreperiode 2025/2026 få nye nøkler til felles arealer.

## Parkering

Borettslaget har ingen parkeringsplasser og det er parkering forbudt i bakgården. Gateparkering må benyttes også av håndverkere som ikke har fått særskilt tillatelse fra styret. Fra og med 01.05.24 vil P-service utføre jevnlige kontroller av gårdsrommet.

Kjøring i bakgården må begrenses da det er mange barn i bakgården. Styret henstiller derfor om at det kjøres sakte inne i gården og at en person går foran bilen, når det er mulig. Porten må holdes lukket til enhver tid.

## Bruksoverlating

Bruksoverlating, altså utleie av andelen, er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Alle andelseiere har etter loven rett til å leie ut sin andel i inntil 30 dager pr kalenderår, uten å søke styret.

## Fellesarealer / dugnad i gården

Borettslaget har en egen «Grønngruppe» av frivillige som møtes og bidrar til beplantning og stell av våre grøntarealer. Gruppen har de siste par årene ikke vært veldig aktiv og styret oppfordrer andelseiere som ønsker å bidra til en grønt og fint gårdsrom om å melde sin interesse.

Borettslaget har dugnad 2 ganger i året, vår og høst. I forkant av dugnadene blir alle sykler i gårdsrommet merket med strips eller lignende. Dette for at vi jevnlig skal kunne rydde i sykkelparken i gården. Sykler der merkingen ikke er fjernet før dugnaden vil bli gitt bort til Torshov Aktivitetshus.

Det skal ikke gjensettes personlige eiendeler i fellesarealene. Vaktmesteren går jevnlige runder i gården og merker private eiendeler som står i fellesarealene. Dersom det er ting man ønsker å kvitte seg med, er man selv ansvarlig for å få tingen fjernet, eller transportert til nærmeste gjenbruksstasjon.

## Leilighetsutvidelser i borettslaget per 2024

Borettslaget har vedtatt en praksis der naboleiligheter i samme oppgang kan slås sammen og de delene av gårdens fellesarealer som ikke må benyttes til boder og fellesfunksjoner kan selges til leiligheter i henholdsvis første og tredje etasje for utbygging og dermed utvidelse av arealene i leiligheten. Motivasjonen for dette er å gi økte inntekter til borettslaget i form av husleie samt å øke stabiliteten i borettslaget ved at flere store leiligheter fører til at folk kan bli boende lenger i gården.

Prosedyrene for leilighetsutvidelse er beskrevet i "Reglement for utvidelse av leiligheter til kjeller eller loft og for sammenslåing av leiligheter i borettslaget A/L Torshov Kv. IX" vedtatt første gang på ekstraordinær generalforsamling 25. november 1999 og sist endret på generalforsmalingen i 2022.

Det er antatt at totalt 73 leiligheter i borettslaget har eller har hatt mulighet for utbygging. Statusen på utbygginger og sammenslåinger pr 31.12.2024 er som følger:

51 leiligheter er ferdig utbygget (26 kjeller og 25 loft)

2 leiligheter er utvidet ved sammenslåing med naboleilighet

## 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 er likevel mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten. Vi har felles brannvarslingsanlegg i gården. Det blir hvert år utført kontroll med røykvarslerne som tilhører dette anlegget. Kontrollen foregår fra oppgangen og kontrollør trenger ikke tilgang til leilighetene.

Det ble høsten 2024 montert brannslokningsapparater på alle fellesarealer på loft og i kjellere. Alle andelseiere fikk også utdelt nye brannslokningsapparater.

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

## HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Torshov Kv IX, 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:

- vaktmester har gått runder i alle kjellere og loft og kontrollert brannsikkerheten samt hatt egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene
- vaktmester kontrollerer jevnlig apparatene på lekeplassen
- styret vil i løpet av 2025 få lukket de siste avvikende påpekt av BRE.
- styret har inngått avtale med OBF om en HMS-portal som ved hjelp av sjekklister og påminnelser om tiltak sikrer at styret oppfyller kravene til HMS i borettslaget.

## Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Torshov Kv IX er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har

polisenummer 78551669.

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 på e-post styret@torshov9.no

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

## Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 9 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

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

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

2024:Lukking av avvik meldt etter tilsyn fra Brann og Redningsetaten. Rehabilitering av 5 piper.

2023: Alle pipene i borettslaget må i løpet av den 10-års periode rehabiliteres. 5 av pipene ble tatt i 2023. Det ble kjøpt inn en ny vaskemaskin til fellesvaskeriet i Per Kvibergsgate 24a.

2022:Sokkel inn mot bakgården ble tatt på nytt pga sprekkdannelser etter fasaderehabiliteringen.

2021:Rehabilitering av fasadene mot bakgården skiftet kjellervinduer og noen arkvinduer inn mot bakgården.

2020:Oppussing av bakgårdsarealene. Etablering av nye sykkelparkeringer, bygging av tørkebod og skur til barnevogner

2019: Rehabilitering av fasade mot Vogts gate. Utskiftning av enkelte kjellervinduer. Vedlikehold av all belegningsstein i gården.

2018: Rehabilitering av fasade mot Per Kvibergs gate og Agathe Grøndahls gate. Etablering av rassikring/snøfangere i Per Kvibergs gate og Agathe Grøndahls gate. Ny belegningsstein foran inngangspartier i gården og flere sykkelparkeringer. Oppretting av støttemur i bakgården. Planting trær langs Krebs gate, er det var skader etter dreneringsarbeidet.

2017:Rehabilitering av fasade mot Krebs gate.

2016: Ingen større vedlikehold igangsatt, da det ble bestilt en grundig tilstandsrapport fra et rådgivende ingeniørfirma.

2015: Skiftet to sett vann- og avløpsrør i Agathe Grøndahls Gate. Utbedring av fukt og sopp, utbedring av tak. Opprettelsen av søppelanlegg, drenering og utskifting av vann alle vannledninger mot Krebs.

2013: Maling av nedre del av fasade. Reparasjoner av skader rundt inngangsdørene – arbeidet videreført i 2014. Tømming av Sandfang (kummer) tilhørende borettslaget. Avtale ble inngått om
regelmessig tømming.

2012:Rehabilitering av avløpsrør og bunnledninger. Rehabilitering av lekeplass. Rehabilitering av skader og slitasje på fasadesokkel.

2011:Utskiftning av inngangsdører til leilighetene og fellesarealene.

## Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 15 møter og behandlet 68 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, herunder: felleskostnader og gjennomgang av gjeldende avtaler, brannvern, mindre vedlikehold, naborom, vedlikeholds plan og gjennomføring av dugnader.

## Styrets planer for arbeid i neste styreperiode

05.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Torshov Kv IX

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# ÅRSREGNSKAP

# 2024



# Årsregnskap 2024 - Resultat

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader og inntekter | 1 | 6 771 270 | 6 612 138 | 6 754 207 | 7 075 077 |
| **Sum** | | **6 771 270** | **6 612 138** | **6 754 207** | **7 075 077** |
| **Sum** | | **6 771 270** | **6 612 138** | **6 754 207** | **7 075 077** |
| Forretningsførsel og revisjon | 2 | 246 599 | 242 191 | 258 007 | 275 130 |
| Lønn og honorar | 3 | 238 096 | 238 096 | 247 620 | 252 953 |
| Vedlikehold | 4 | 1 162 021 | 448 339 | 1 546 000 | 1 284 000 |
| Eksterne tjenester | 5 | 796 476 | 705 011 | 806 540 | 750 000 |
| Kabel-tv og bredbånd | | 385 451 | 675 618 | 387 000 | 385 452 |
| Forsikring | | 485 897 | 444 443 | 485 820 | 520 000 |
| Kommunale avgifter | | 1 327 510 | 1 100 428 | 1 328 000 | 1 534 000 |
| Festeavgifter | | 206 042 | 206 042 | 214 000 | 206 000 |
| Brensel og strøm | | 101 444 | 110 536 | 150 000 | 100 000 |
| Drift maskiner | | 2 188 | 0 | 0 | 0 |
| Andre driftsutgifter | 6 | 121 655 | 759 534 | 160 000 | 100 000 |
| **Sum** | | **5 073 377** | **4 930 237** | **5 582 987** | **5 407 535** |
| **Driftsresultat før individuell innbetaling** | | **1 697 893** | **1 681 901** | **1 171 220** | **1 667 542** |
| **Driftsresultat etter individuell innbetaling** | | **1 697 893** | **1 681 901** | **1 171 220** | **1 667 542** |
| **Finansinntekt- og kostnad** | | | | | |
| Renteinntekter | 7 | 82 482 | 71 117 | 3 000 | 40 000 |
| Rentekostnad | 8 | 1 507 022 | 1 282 167 | 1 442 380 | 1 455 659 |
| Andre finansposter | 9 | -41 473 | -38 296 | 0 | 0 |
| **Resultat av finansinntekt- og kostnad** | | **-1 383 068** | **-1 172 755** | **-1 439 380** | **-1 415 659** |
| **Årsresultat** | **10** | **314 825** | **509 146** | **-268 160** | **251 883** |
| **Budsjettmessige poster** | | | | | |
| Avdrag lån | | -573 079 | -630 245 | -583 337 | -606 356 |
| **Endring i disponible midler** | **10** | **-258 254** | **-121 099** | **-851 497** | **-354 473** |

# Årsregnskap 2024 - Balanse

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger | 15, 16 | 4 064 338 | 4 064 338 |
| Påkostninger | 15 | 4 152 576 | 4 152 576 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Sum anleggsmidler** | | **8 216 914** | **8 216 914** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 26 088 | 104 043 |
| Til gode av forretningsfører | | 1 300 | 5 300 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 11 | 791 421 | 678 620 |
| Andre fordringer | | 12 457 | 42 781 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Kontanter | | 9 208 | 9 208 |
| Innestående på driftskonto | | 1 789 453 | 1 869 274 |
| Innestående på særvilkår | | 408 633 | 498 909 |
| **Sum omløpsmidler** | | **3 038 559** | **3 208 134** |
| **SUM EIENDELER** | | **11 255 473** | **11 425 048** |

# Årsregnskap 2024 - Balanse

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | 12 | 39 000 | 39 000 |
| Annen egenkapital 1.1 | | -14 748 362 | -15 257 508 |
| Årets resultat | 10 | 314 825 | 509 146 |
| **Sum egenkapital** | **13** | **-14 394 537** | **-14 709 362** |
| **GJELD** | | | |
| Pant- og gjeldsbrev lån | 14 | 24 425 359 | 24 998 438 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **24 425 359** | **24 998 438** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 9 545 | 0 |
| Gjeld til forvaltningsklient | | 2 499 | 2 352 |
| Leverandørgjeld | | 1 056 703 | 884 765 |
| Påløpne renter | | 24 432 | 24 325 |
| Påløpne avdrag langsiktig gjeld | | 6 512 | 5 996 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 124 960 | 218 534 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **1 224 651** | **1 135 972** |
| **Sum gjeld** | | **25 650 010** | **26 134 410** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **11 255 473** | **11 425 048** |

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Torshov Kv IX

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Nina Tangstrøm<br>Styreleder | Nina Stensholt<br>Styremedlem | Anders Knuten<br>Styremedlem |

Maria Ramberg
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.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 3600 Inntekter felleskostnader | 3 548 052 | 3 379 188 | 3 548 060 | 3 821 633 |
| 3606 Vedlikeholdstillegg | 623 724 | 616 392 | 623 630 | 623 630 |
| 3607 Renter og avdrag | 2 025 624 | 1 733 556 | 2 025 717 | 2 062 014 |
| 3611 Inntekt trappevask | 154 800 | 154 800 | 154 800 | 154 800 |
| 3612 Inntekt kabel-tv | 0 | 490 716 | 0 | 0 |
| 3625 Inntekt bredbånd | 387 000 | 204 336 | 387 000 | 387 000 |
| 3690 Andre inntekter | 4 080 | 0 | 0 | 0 |
| 3692 Inntekt vaskeri | 27 990 | 33 150 | 15 000 | 26 000 |
| **Sum** | **6 771 270** | **6 612 138** | **6 754 207** | **7 075 077** |

## Note 2 - Forvaltning og revisjon

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjonshonorar | 4 750 | 19 044 | 20 234 | 13 130 |
| Forretningsførerhonorar | 168 618 | 166 128 | 172 773 | 175 000 |
| Annen regnskapsførsel | 73 231 | 57 019 | 65 000 | 87 000 |
| **Sum** | **246 599** | **242 191** | **258 007** | **275 130** |

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Styrehonorar | 208 673 | 208 673 | 217 020 | 223 530 |
| Arbeidsgiveravgift | 29 423 | 29 423 | 30 600 | 29 423 |
| **Sum** | **238 096** | **238 096** | **247 620** | **252 953** |

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.
Laget er ikke pliktig til å ha OTP.

## Note 4 - Vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 886 479 | 756 947 | 1 500 000 | 1 250 000 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 153 429 | -360 919 | 10 000 | 0 |
| 6620 Vedlikehold uteområde | 78 836 | 32 282 | 0 | 0 |
| 6640 Periodisk vedlikehold | 13 277 | 7 810 | 12 000 | 14 000 |
| 6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering | 0 | 2 220 | 0 | 0 |
| 6695 Egenandel forsikring | 30 000 | 10 000 | 24 000 | 20 000 |
| **Sum** | **1 162 021** | **448 339** | **1 546 000** | **1 284 000** |

## Note 5 - Eksterne tjenester

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 6330 Vaktmestertjenester | 472 170 | 450 014 | 482 962 | 490 000 |
| 6360 Renhold | 234 274 | 186 894 | 228 578 | 190 000 |
| 6395 Sommer- og vinterkostnader | 27 143 | 35 087 | 60 000 | 30 000 |
| 6725 Juridisk rådgivning | 0 | 16 031 | 0 | 0 |
| 6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar | 10 191 | 3 400 | 0 | 10 000 |
| 6740 Honorar konsulenttjenester | 52 697 | 8 325 | 0 | 30 000 |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler | 0 | 0 | 35 000 | 0 |
| 6790 Annen fremmed tjeneste | 0 | 5 260 | 0 | 0 |
| **Sum** | **796 476** | **705 011** | **806 540** | **750 000** |

## Note 6 - Andre driftsutgifter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 6550 Driftsmateriale | 0 | 1 519 | 0 | 0 |
| 6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning | 0 | 2 747 | 0 | 0 |
| 6900 Elektronisk kommunikasjon | 767 | 908 | 0 | 0 |
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader | 8 514 | 14 980 | 10 000 | 0 |
| 7720 Generalforsamling / årsmøte | 4 315 | 20 667 | 20 000 | 0 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 6 844 | 11 705 | 0 | 0 |
| 7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak | 0 | 250 | 0 | 0 |
| 7772 Andre gebyrer | 0 | -1 250 | 0 | 0 |
| 7781 Kostnader for bomiljøtiltak | 6 841 | 29 715 | 30 000 | 0 |
| 7790 Andre driftskostnader | 94 375 | 678 292 | 100 000 | 100 000 |
| **Sum** | **121 655** | **759 534** | **160 000** | **100 000** |

## Note 7 - Renteinntekter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 8050 Renteinntekt bank | 80 171 | 71 117 | 3 000 | 40 000 |
| 8059 Andre renteinntekter | 2 311 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **82 482** | **71 117** | **3 000** | **40 000** |

## Note 8 - Rentekostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 8144 Lånenr 9492.70.31064 | 1 019 471 | 873 554 | 980 682 | 980 130 |
| 8146 Lånenr 9492.70.40942 | 487 551 | 405 537 | 461 698 | 475 529 |
| 8159 Andre rentekostnader | 0 | 3 076 | 0 | 0 |
| **Sum** | **1 507 022** | **1 282 167** | **1 442 380** | **1 455 659** |

## Note 9 - Andre finansposter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 8090 Utbytte | -41 473 | -38 296 | 0 | 0 |
| **Sum** | **-41 473** | **-38 296** | **0** | **0** |

## Note 10 - Disponible midler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler pr 01.01** | **2 072 162** | **2 193 261** |
| B. Endringer disponible midler | | |
| Årets resultat | 314 825 | 509 146 |
| Avdrag langsiktig lån | -573 079 | -630 245 |
| **B. Årets endring i disponible midler** | **56 571** | **388 047** |
| **C. Disponible midler 31.12** | **1 813 908** | **2 072 162** |

## Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 1742 Forskuddsbetalt forsikring | 558 920 | 485 895 |
| 1749 Forskuddsbetalte kostnader | 232 501 | 192 725 |
| **Sum** | **791 421** | **678 620** |

## Note 12 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 130 andeler a kr 300,-

## Note 13 - Egenkapital

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

## Note 14 - Lån

| **Kreditor:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
|---|---|---|
| Formål: | Refinansiering av kreditt 9492.70.39782 og opplåning (ca 4 000 000,-) til ferdigstillelse av fasaderehabiliteringen. | Opplåning til fasaderehabilitering og refinansiering av eksisterende lån. |
| **Lånenummer:** | **94927040942** | **94927031064** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2021 | 2018 |
| Rentesats: | 6.10 % | 6.10 % |
| Beregnet innfridd: | 26.06.2051 | 26.10.2043 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 8 500 000 | 20 000 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 8 059 255 | 16 945 179 |
| Avdrag i perioden: | 117 609 | 454 954 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **7 941 646** | **16 490 225** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 7 237 449 | 13 755 467 |

## Lån

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927031064 | 1 | 255 583 | 255 583 |
| | 1 | 249 186 | 249 186 |
| | 1 | 225 353 | 225 353 |
| | 1 | 223 991 | 223 991 |
| | 1 | 220 481 | 220 481 |
| | 1 | 214 769 | 214 769 |
| | 1 | 208 483 | 208 483 |
| | 1 | 207 883 | 207 883 |
| | 1 | 199 664 | 199 664 |
| | 1 | 193 756 | 193 756 |
| | 1 | 192 946 | 192 946 |
| | 1 | 192 049 | 192 049 |
| | 2 | 182 991 | 365 982 |
| | 1 | 181 264 | 181 264 |
| | 1 | 181 082 | 181 082 |
| | 1 | 181 034 | 181 034 |
| | 1 | 180 516 | 180 516 |
| | 1 | 179 250 | 179 250 |
| | 1 | 177 409 | 177 409 |
| | 1 | 175 567 | 175 567 |
| | 1 | 173 721 | 173 721 |
| | 1 | 172 930 | 172 930 |
| | 1 | 172 038 | 172 038 |
| | 1 | 169 986 | 169 986 |
| | 1 | 169 506 | 169 506 |
| | 1 | 169 108 | 169 108 |

## Lån

| | | |
|---|---|---|
| 1 | 168 087 | 168 087 |
| 1 | 166 245 | 166 245 |
| 1 | 162 505 | 162 505 |
| 1 | 162 347 | 162 347 |
| 1 | 159 220 | 159 220 |
| 1 | 158 765 | 158 765 |
| 2 | 156 866 | 313 732 |
| 1 | 156 233 | 156 233 |
| 1 | 152 492 | 152 492 |
| 1 | 147 500 | 147 500 |
| 1 | 146 805 | 146 805 |
| 1 | 144 781 | 144 781 |
| 1 | 144 484 | 144 484 |
| 1 | 142 743 | 142 743 |
| 1 | 141 990 | 141 990 |
| 1 | 141 904 | 141 904 |
| 1 | 140 125 | 140 125 |
| 1 | 139 948 | 139 948 |
| 1 | 138 782 | 138 782 |
| 1 | 138 164 | 138 164 |
| 1 | 135 565 | 135 565 |
| 1 | 134 423 | 134 423 |
| 1 | 133 905 | 133 905 |
| 1 | 132 102 | 132 102 |
| 1 | 131 431 | 131 431 |
| 1 | 129 407 | 129 407 |
| 1 | 129 288 | 129 288 |
| 1 | 129 268 | 129 268 |
| 1 | 128 199 | 128 199 |
| 1 | 128 146 | 128 146 |
| 1 | 127 000 | 127 000 |
| 1 | 125 365 | 125 365 |
| 1 | 123 260 | 123 260 |
| 1 | 123 202 | 123 202 |
| 2 | 121 418 | 242 836 |
| 4 | 119 519 | 478 076 |
| 1 | 117 563 | 117 563 |
| 1 | 115 362 | 115 362 |
| 1 | 114 806 | 114 806 |
| 1 | 112 672 | 112 672 |
| 1 | 110 830 | 110 830 |
| 3 | 106 457 | 319 371 |
| 2 | 104 558 | 209 116 |
| 2 | 102 716 | 205 432 |
| 4 | 100 817 | 403 268 |
| 2 | 98 976 | 197 952 |
| 1 | 97 077 | 97 077 |
| 2 | 95 293 | 190 586 |
| 2 | 93 394 | 186 788 |
| 4 | 91 553 | 366 212 |
| 4 | 89 654 | 358 616 |

## Lån

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 10 | 87 813 | 878 130 |
| | 3 | 85 914 | 257 742 |
| | 2 | 84 072 | 168 144 |
| | 2 | 82 173 | 164 346 |
| | 5 | 80 332 | 401 660 |
| | 1 | 78 433 | 78 433 |
| | 2 | 76 591 | 153 182 |
| | 1 | 74 692 | 74 692 |
| | 1 | 72 851 | 72 851 |
| | 1 | 69 111 | 69 111 |
| | 2 | 67 212 | 134 424 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927040942 | 1 | 123 088 | 123 088 |
| | 1 | 120 007 | 120 007 |
| | 1 | 108 529 | 108 529 |
| | 1 | 107 873 | 107 873 |
| | 1 | 106 183 | 106 183 |
| | 1 | 103 432 | 103 432 |
| | 1 | 100 405 | 100 405 |
| | 1 | 100 116 | 100 116 |
| | 1 | 96 158 | 96 158 |
| | 1 | 93 312 | 93 312 |
| | 1 | 92 922 | 92 922 |
| | 1 | 92 490 | 92 490 |
| | 2 | 88 128 | 176 256 |
| | 1 | 87 296 | 87 296 |
| | 1 | 87 209 | 87 209 |
| | 1 | 87 186 | 87 186 |
| | 1 | 86 936 | 86 936 |
| | 1 | 86 326 | 86 326 |
| | 1 | 85 440 | 85 440 |
| | 1 | 84 553 | 84 553 |
| | 1 | 83 664 | 83 664 |
| | 1 | 83 283 | 83 283 |
| | 1 | 82 853 | 82 853 |
| | 1 | 81 865 | 81 865 |
| | 1 | 81 634 | 81 634 |
| | 1 | 81 442 | 81 442 |
| | 1 | 80 950 | 80 950 |
| | 1 | 80 063 | 80 063 |
| | 1 | 78 262 | 78 262 |
| | 1 | 78 186 | 78 186 |
| | 1 | 76 680 | 76 680 |
| | 1 | 76 461 | 76 461 |
| | 2 | 75 546 | 151 092 |
| | 1 | 75 241 | 75 241 |
| | 1 | 73 440 | 73 440 |
| | 1 | 71 036 | 71 036 |
| | 1 | 70 701 | 70 701 |
| | 1 | 69 726 | 69 726 |

## Lån

| | | |
|---|---|---|
| 1 | 69 583 | 69 583 |
| 1 | 68 745 | 68 745 |
| 1 | 68 382 | 68 382 |
| 1 | 68 341 | 68 341 |
| 1 | 67 484 | 67 484 |
| 1 | 67 398 | 67 398 |
| 1 | 66 837 | 66 837 |
| 1 | 66 539 | 66 539 |
| 1 | 65 288 | 65 288 |
| 1 | 64 738 | 64 738 |
| 1 | 64 488 | 64 488 |
| 1 | 63 620 | 63 620 |
| 1 | 63 297 | 63 297 |
| 1 | 62 322 | 62 322 |
| 1 | 62 265 | 62 265 |
| 1 | 62 255 | 62 255 |
| 1 | 61 740 | 61 740 |
| 1 | 61 715 | 61 715 |
| 1 | 61 163 | 61 163 |
| 1 | 60 375 | 60 375 |
| 1 | 59 362 | 59 362 |
| 1 | 59 334 | 59 334 |
| 2 | 58 475 | 116 950 |
| 4 | 57 560 | 230 240 |
| 1 | 56 618 | 56 618 |
| 1 | 55 558 | 55 558 |
| 1 | 55 290 | 55 290 |
| 1 | 54 262 | 54 262 |
| 1 | 53 376 | 53 376 |
| 3 | 51 269 | 153 807 |
| 2 | 50 355 | 100 710 |
| 2 | 49 468 | 98 936 |
| 4 | 48 553 | 194 212 |
| 2 | 47 667 | 95 334 |
| 1 | 46 752 | 46 752 |
| 2 | 45 893 | 91 786 |
| 2 | 44 978 | 89 956 |
| 4 | 44 092 | 176 368 |
| 4 | 43 177 | 172 708 |
| 10 | 42 290 | 422 900 |
| 3 | 41 376 | 124 128 |
| 2 | 40 489 | 80 978 |
| 2 | 39 574 | 79 148 |
| 5 | 38 688 | 193 440 |
| 1 | 37 773 | 37 773 |
| 2 | 36 886 | 73 772 |
| 1 | 35 972 | 35 972 |
| 1 | 35 085 | 35 085 |
| 1 | 33 283 | 33 283 |
| 2 | 32 369 | 64 738 |

## Lån

## Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret ved pant i eiendommen som har en bokført verdi på 8.216.914.

## Note 15 - Eiendeler

| | Ingen avskriving |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 8 216 914 |
| Årets tilgang : | 0 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 8 216 914 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 8 216 914 |

Antatt levetid i år :

## Note 16 - Bygninger

Bygningene er oppført ca. 1920, og anskaffelseskostnaden var kr 4.064.338,- Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Torshov Kv IX.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Torshov Kv IX**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Nina Tangstrøm (sign.) | 05.05.2025 |
| Styremedlem | Nina Stensholt (sign.) | 30.04.2025 |
| Styremedlem | Maria Ramberg (sign.) | 05.05.2025 |
| Styremedlem | Anders Knuten (sign.) | 02.05.2025 |

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

**Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov KV IX**

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Torshov KV IX** som viser et **overskudd på NOK 314 825.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskaper er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 13 i årsregnskapet.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: 3f253924-e9fc-4633-8a59-00adc992e9c3

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

Aurland, 5.mai 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 3f253924-e9fc-4633-8a59-00adc992e9c3



Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important**: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer



Document ID: 3f253924-e9fc-4633-8a59-00adc992e9c3

2025-05-05 07:47:56 UTC+00:00

**Steinar Arild Loven**

bankID

NO BankID - cd37d82f-3bd7-4074-bf13-2811be4eb19d

Document ID: 3f253924-e9fc-4633-8a59-00adc992e9c3

# PROTOKOLL

# 2025



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov Kv IX mandag 12.05.2025 kl. 17:30 - Zoom.

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Torshov Kv IX

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (OBF) ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 23 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 24 stemmeberettigede.

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

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**
Ingebjørg Larsdotter Hjermstad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Nina Stensholt valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

## 2. Årsmelding 2024

**Vedtak:**
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

### 3.1 Årsregnskapet for 2024

**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 2025

**Vedtak:**
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Vedtak:**
Det ble enstemmig vedtatt å honorere styret med kr 223 530,-.

## 4. Orientering

### 4.1 Orientering fra styret om BRE og lukking av avvik

Styreleder orienterer muntlig under møtet om hva som har blitt gjort og hva som gjenstår.

**Vedtak:**
Sak ble tatt til orientering.

### 4.2 Orientering ra styret om framleie av andeler

Flere andelseiere har meldt fra om mye gjennomtrekk i leiligheter i gården.

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

OBF registrerer leietakere inn i datasystemet og trenger følgende informasjon: Fullt navn, e-postadresse og mobilnummer, samt hvilket boligselskap og hvilken leilighet det gjelder. OBF trenger også å vite når leieforholdet starter. Administrasjonskostnaden for å registrere leietaker er kr 451,- inkl.mva + fakturagebyr og belastes **borettslaget. Gebyret belastes ikke eier, slik det stod i innkallingen.**

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

**Vedtak:**
Sak ble tatt til orientering.

# 5. Forslag

## 5.1 Forslag fra styret om videreføring av årlig økning av felleskostnader på 5%

På generalforsamlingen i 2019 ble det vedtatt en årlig økning av fellesutgifter på 5%. Tanken den gang var at en økning i fellesutgifter som lå litt høyere enn antatt KPI på sikt ville gi oss mulighet til å bygge opp et vedlikeholdsfond. Den generelle økonomiske utviklingen i samfunnet har imidlertid gjort at økningen i fellesutgifter knapt nok har holdt til å holde tritt med prisutviklingen på varer og tjenester som borettslaget kjøper.

Styret har de siste årene hatt fokus på å holde utgifter nede for å unngå ytterligere økninger i fellesutgifter. Så langt har vi klart å gjøre nødvendig vedlikehold som branntetting og piperehabilitering uten ytterligere låneopptak. I løpet av neste styreperiode (2025-2026) vil styret få utarbeidet en ny helhetlig vedlikeholdsplan for de neste 10 årene. På bakgrunn av denne vil vi også måtte vurdere behovet for ytterligere økning i husleie fra generalforsmalingen i 2026.

**Vedtak:**

Det ble enstemmig vedtatt at Generalforsamlingsvedtaket fra 2019 videreføres og fellesutgiftene økes med 5% fra 1. januar 2026.

## 5.2 Forslag fra styret om justering av pris ved kjøp av fellesareal

Pris på lofts- og kjellerareal til utbygging ble sist endret i 1. januar 2024 og er pr i dag som følger:
Kjellerareal kr 4 200,-/kvm BRA
Loftsareal kr 8 300,-/kvm BRA

Ved endringen i 2024 ble prisene økt med 15 % for å nærme oss antatt markedspris uten at prishoppet skulle være veldig dramatisk. Styret anbefalte at prisene ble økt tilsvarende ved årets generalforsamling.

Ikke alle Torshovgårdene har retningslinjer for utbygging av loft, og dermed priser vi kan sammenligne med. Som sammenligningsgrunnlag kan vi likevel legge frem at: Torshov Kv XVII opererer med priser på kr 20 000,-/kvm for loftsareal og kr 10 000,-/kvm for kjellerareal.

**Vedtak:**

Det ble enstemmig vedtatt å øke pris på kjeller og loftsareal med ca 15 % pr 1.juni 2025 for å nærme oss antatt markedspris litt mer.

Nye priser som ble vedtatt er:

Kjellerareal kr 4 800,-/kvm BRA
Loftsareal kr 9 500,-/kvm BRA

Videre ble det enstemmig vedtatt at andelseiere som er i gang med søknad om arealutvidelse pr 12.mai 2025, får kjøpe fellesareal til gammel pris, så fremt kontraktinngåelse skjer før neste ordinære generalforsamling i 2026.

## 6. Valg av tillitsvalgte

### 6.1 Styreleder

**Vedtak:**
Styreleder er ikke på valg.

### 6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Anders Knuten og Nina Stensholt
Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Maria Ramberg

**Vedtak:**
Nina Stensholt og Roger Sanka Faye ble valgt som styremedlemmer for 2 år.

### 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Marianne Engelstad og Roger Sanka Faye

**Vedtak:**
Marianne Engelstad og Vegard Fleischer Orkelborg ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

### 6.4 Valg av valgkomité

Komitéen har bestått av Terje Falch leder og Karen Mæle

**Vedtak:**
Anders Bjørkås Knuten og Terje Falch ble valgt som valgkomité for 1 år.

## 7. Opplesning og godkjenning av protokoll

**Vedtak:**
Protokollen ble referert, og generalforsamlingen ble hevet kl.18.37.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Nina Tangstrøm, 1 år igjen
Styremedlem, Nina Stensholt, for 2 år
Styremedlem, Maria Ramberg, 1 år igjen
Styremedlem, Roger Sanka Faye, for 2 år
Varamedlem, Vegard Fleischer Orkelborg, for 1 år
Varamedlem, Marianne Engelstad, for 1 år

## Protokoll for Borettslaget Torshov Kv IX

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (sign.) | 12.05.2025 |
| Protokollvitne | Nina Stensholt (sign.) | 12.05.2025 |

Oslo

# S-2255

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

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

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 197701394

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
VOGTS GATE 61B

Dato: 29.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531680
2115

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 370

Vi viser til bestilling av 20260429 for VOGTS GATE 61B.

**GNR. 225 BNR. 370**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.03.1922.

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

**653 m²**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

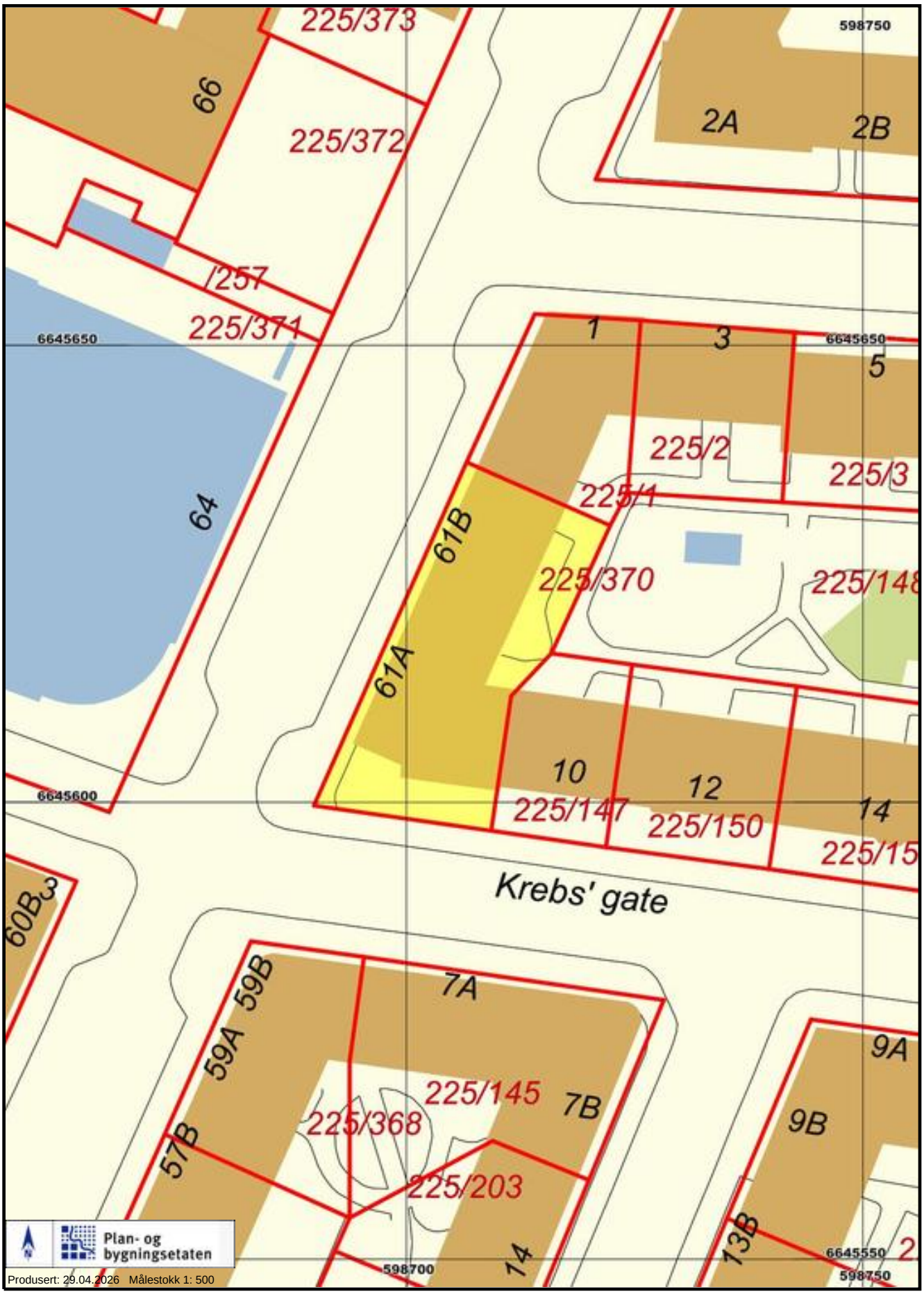
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


225/373
66
225/372
598750
2A
2B
/257
225/371
6645650
1
3
6645650
5
64
225/2
225/3
225/1
61B
225/370
225/148
61A
10
12
14
6645600
225/147
225/150
225/15
Krebs' gate
60B
3
59B
59A
7A
9A
225/145
7B
9B
225/368
57B
225/203
13B
14
598700
6645550
2
598750
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 29.04.2026 Målestokk 1: 500

Anmelderen N. D. 124/1921 1.
Andragende
& Tegningen

# Expeditions-Dokument nr. 1.

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. Thorshavg IX. Gruppen B. (Skjøt Bogle Gate No 1 til gade nr 7)

Indleveret 26 februar 1921 Attesteret 21/1-1921

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

Kristiania den 1/3 21.

H. Pettersen

Arkitekt Kaiser en
Rentaurent

1/3 21

Hjalmar Dahl

Kristiania Brandvæsen
B. & J. No. 68/21

12/4/21

12/4/21

Assurandeur Kr. Brandsagn

Kristiania den 3 mars 1921

12/4/21

H. Pettersen

# Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik Majorstuen Eiendomsmegling AS
Camilla Holten

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 28.04.2026 |
|---|---|---|---|
| 8-0168/26 | 26/1834 - 2 | Anita Christine Bliksvær | |

## Vogts gate 61 B - gnr./bnr./andel nr. 225/370/130 - Festeopplysninger

**Saken gjelden festeforhold mellom Borettslaget Torshov kvartal 9 og Oslo kommune**
Vi viser til deres e-post datert 27. april 2026 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av en andelsleilighet i Vogts gate 61 B på gnr./bnr. 225/370.

**Festeavgiften**
Borettslaget Torshov kvartal 9 betaler en årlig festeavgift på kr 206 042. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er a jour med betaling av festeavgiften per i dag.

Festeavgiften ble sist regulert den 1. november 2021. Neste regulering vil bli 1. november 2031. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

**Festetiden**
Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår og gjelder til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

**Kjøp av festetomten**
Fester har rett til å få innløse tomten, jf. tomtefestelovens § 32.

**Festekontraktens bestemmelser om overdragelse av andel**
Ifølge festekontraktens § 13, som gjelder forkjøpsrett, kan vi ikke se at Oslo kommune har forkjøpsrett eller behøver å godkjenne overdragelser av andeler. Dette begrunnes med at det er borettslaget og ikke den enkelte andelseier som har festerett.

**Oslo kommune**
**Eiendoms- og byfornyelsesetaten**
**Tomteseksjonen**

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

**Kontakt for mer opplysninger**
Andre opplysninger om andelsleiligheten og dens rettigheter, må innhentes fra:

Borettslaget Torshov kvartal 9 v/Oslo og Omegn Boligforvaltning ref. 28
Postboks 4301 Nydalen
0402 Oslo

Vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Christine Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

**Oslo kommune**
**Eiendoms- og byfornyelsesetaten**
**Tomteseksjonen**

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Ayrtha Grundaktsgt 1. 14020/11 51

14020
5/11-51

Stpl. kr. 1.000,-.

Gnr. 225 Bnr. 1

# Festekontrakt.

§ 1.
**Arealet.**

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....A/S. Oslo. Leiegårder.....

en del av eiendommen .Torshov. kvartal. IX .og .X.....

Denne har fått .matr. nr. som er spesifisert på vedheftede tillegg...

og er ..13308,2. m² stor. Målebrev, datert 15.des.1921...., tinglyst 20.april.1922 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. ..3992,-..... beregnet etter .3%.... pst. av grunnprisen kr. ..10,-..... pr. m² ~~tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse etter kommunens nærmere bestemmelser~~ som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten

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 fines rimelig etter vanlig retenivå 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 re-

Bl. 16. 4-50. 400. R. A.

parterbare 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 inen ..... 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. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

**Vedlikehold, gjerder.**

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. 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.
x)Tillegg til § 7 se vedheftet bilag.

§ 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, innløsing 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 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. Oppnåes 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 i mot, skal bære alle omkostninger.

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

Oslo den 30 oktober 1950

Som fester:

A/s Oslo Leiegårder

For Oslo kommune:

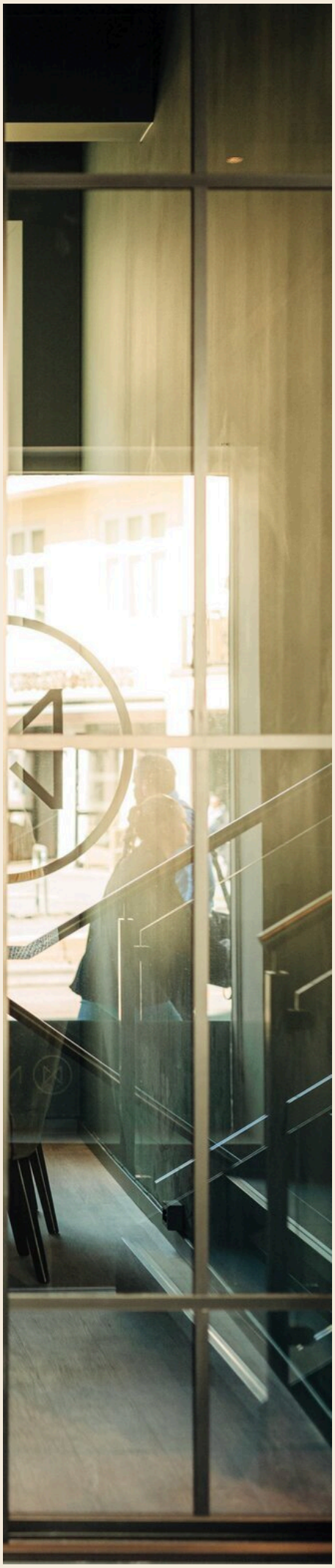
BOLIGRÅDMANDEN

Velkommen til

# Nordvik Majorstuen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
**950 41 364**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

**3. Varmekilder,** slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, radio og musikkanlegg**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. Baderomsinnredning/Utstyr**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. Garderobeskap**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. Lyskilder**
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

**12. Installerte smarthusløsninger**
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

**15. Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. Garasjehyller,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0168/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vogts gate 61B 0477 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 370 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)

Denne boligen er presentert av:




**Benjamin Ådna**
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
b.aadna@nordvikbolig.no
986 89 090





**Camilla Holten**
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Majorstuen
c.holten@nordvikbolig.no
412 78 836


Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: