NORDVIK

Edmund Neuperts gate 2

4-roms over to plan i klassisk Torshovgård | 80 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Edmund Neuperts gate 2

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Nabolagsprofil
30	Om boligen
44	Tilstandsrapport
71	Egenerklæringsskjema
79	Andre vedlegg
165	Kontaktinfo
168	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
171	Forbrukerinformasjon om budgivning
172	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.06.2026

Nøkkelinformasjon



Nydelig 4-roms over to plan i klassisk Torshovgård. Separat kjøkken fra 2021. God standard. Vedovn. Idyllisk og lukket bakgård!

Prisantydning	**7 950 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**8 265 703,-**
Fellesgjeld	**305 917,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 226,-**
BRA-i	**80 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1924**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

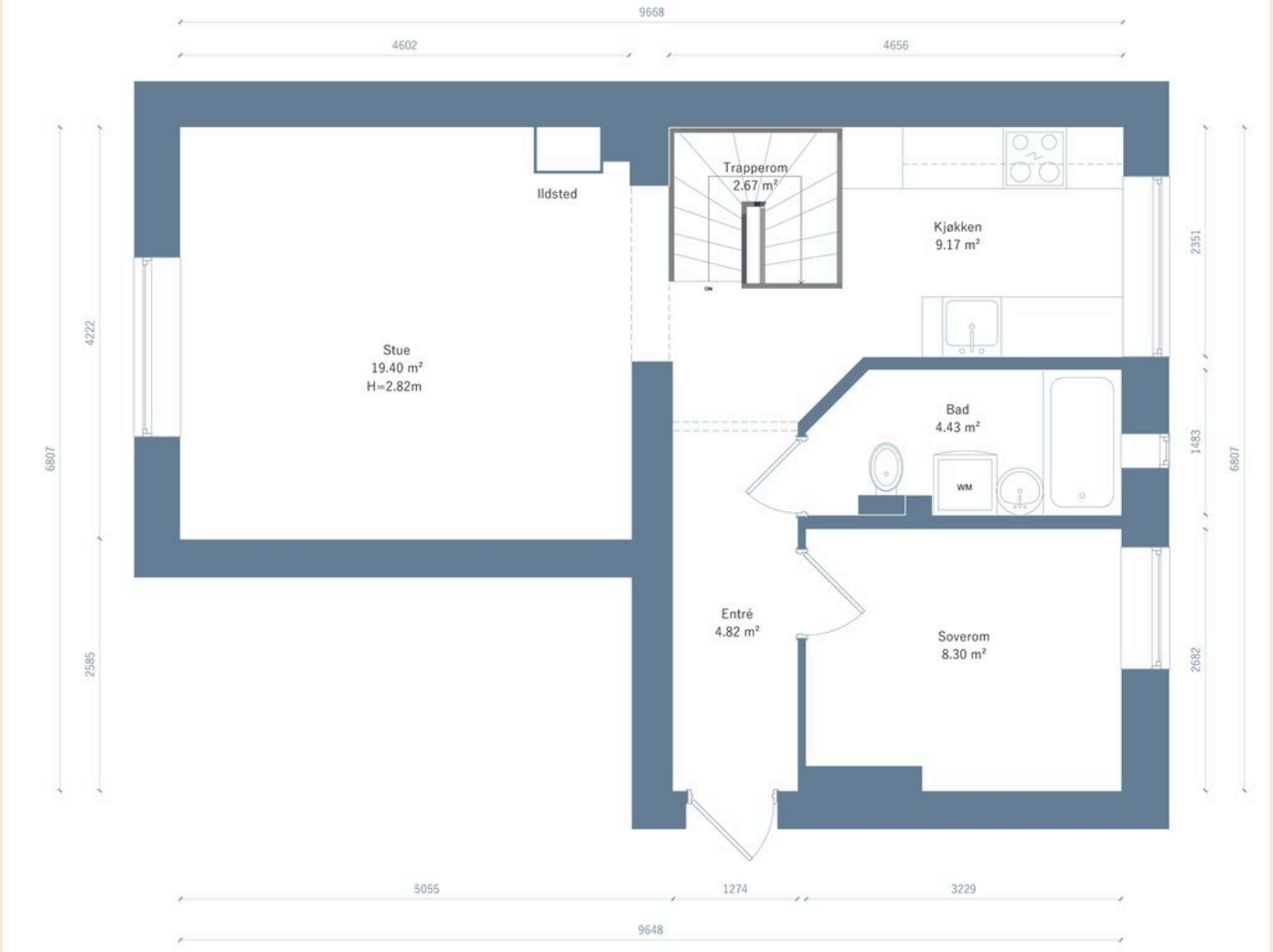
I hjertet av vakre Torshov finner du denne nydelige 4-roms andelsleiligheten over to plan. Leiligheten preges av god takhøyde, store vindusflater som slipper inn rikelig med lys, og en gjennomtenkt, romslig planløsning. Den byr på lyse og luftige rom, stue med peis, separat kjøkken, tre soverom og et pent bad.

Leiligheten ligger i en klassisk bygård med sjarm og særpreg, og er godt vedlikeholdt med flere oppgraderinger de senere årene. Kjelleren ble utbygd og nytt bad etablert i 2011, nytt kjøkken og oppgradering av bad i 2021, samt nymalte overflater.

Med sin tilbaketrukne beliggenhet i en klassisk Torshovgård får du et rolig og idyllisk bomiljø, omgitt av Torshovparken og Torshovdalen, samtidig som byens tilbud er like i nærheten.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm



Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert














JUNI








KAFFE
FILTER






SJAKK





Entréen byr på rikelig med oppbevaringsplass i en åpen garderobeløsning og innebygde skap.





I tillegg til god lagringsplass i leiligheten, disponerer den en loftsbod.

Kjelleren ble utbygget og ferdigstilt i 2011, med kvaliteter som gir en tidsriktig og stilren bolig.



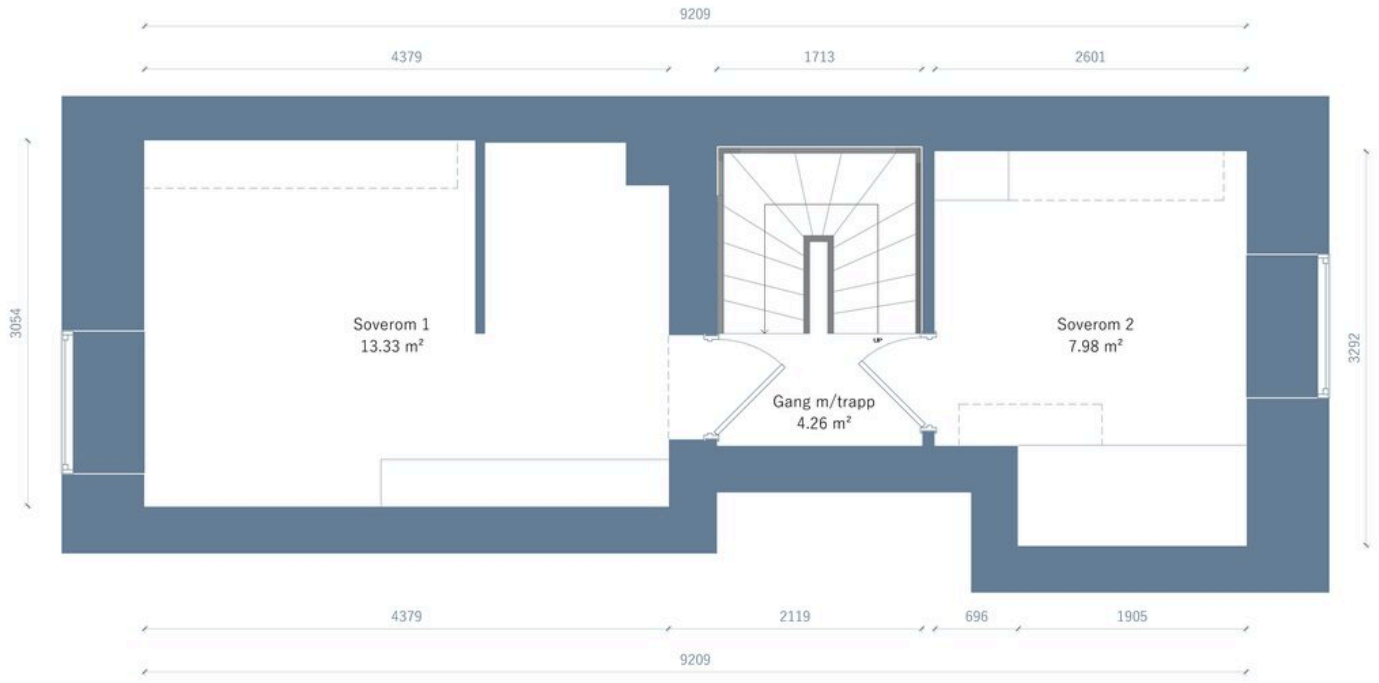






Planløsning

Kjeller
BRA-i: 27 kvm
Total BRA: 27 kvm



Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert





Dype vinduskarmer som gir mulighet for plassering av planter og pynt.





Lyse fargetoner på veggene skaper en behagelig og avslappende atmosfære.

Stort garderobeskap gir rikelig med oppbevaringsplass.









Borettslaget Torshov kvartal XIVA består av 88 andeler. Borettslaget er veldrevet og har en god vedlikeholdshistorikk.





Meget fin og opparbeidet lukket bakgård for beboerne.

Grillplass og sittegrupper til glede for beboere i alle aldre.











Edmund Neuperts gate 2

Nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen - vurdert av 160 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	2 min 0.2 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	13 min 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	21 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 2.5 km

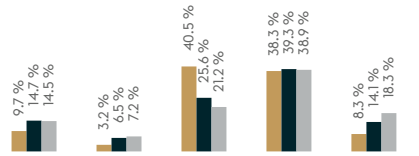
Offentlig transport

Sæveruds plass Linje 30	2 min 0.1 km
Sinsenterrassen Linje 17	6 min 0.5 km
Sinsen Linje 4, 5	11 min 0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.6 km

Barnehager

Torshovtoppen barnehage (1-5 å... 63 barn	1 min 0.1 km
Askeladden barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 0.4 km
Torshovhagen Doremi barnehage ... 49 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Torshovdalen	3 min
Haarklous plass	6 min
Fresh Fitness Sinsen	10 min
SATS Carl Berner	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0180/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Edmund Neuperts gate 2, 0475 OSLO
Gnr 225, bnr 76 i Oslo kommune
Andelsnr 77 i Torshov Kv 14 A Borettslaget, org.nr. 952379224

Selgere
Kristoffer Dagslott
Siri Hansen Stabell

Kjøpesum og omkostninger
7 950 000,- (Prisantydning)
305 917,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 255 917,- (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))
---
8 265 703,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 275 203,- (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
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 84 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 27 kvm. Gang med trapp og 2 soverom
Total BRA: 27 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré. stue, kjøkken, bad og soverom
Total BRA: 53 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3.4 kvm. Loftsbod med oppmålt gulvareal på 5m².
Måleverdig areal på ca. 3,4m².
Total BRA: 3.4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på ca 5 m², skråtak i boden. Måleverdig areal på ca 3,4 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Innhold
Leiligheten går over to plan og inneholder:

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad og soverom
Kjeller: Gang med trapp og to soverom

I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod.

Leiligheten ligger i en klassisk bygård med sjarm og særpreg, og er renovert med moderne løsninger og tidløse materialvalg som skaper et varmt og innbydende hjem i et rolig og trygt område.

Standard
Velkommen hjem!
Hele boligen holder en moderne og innflyttingsklar standard, med flere oppgraderinger de senere årene. Kjelleren ble utbygd og nytt bad etablert i 2011. I 2021 ble det installert nytt, lekkert kjøkken og ny baderomsinnredning. Alle overflater er nymalt i moderne og delikate fargetoner. Pipeløpet ble rehabilitert i 2012, og nåværende peis ble tilkoblet i 2021.

1. ETASJE

Entré:
En innbydende entré ønsker deg velkommen hjem og setter tonen for resten av leiligheten. Her får du et flott førsteinntrykk med delikate fargetoner på veggene og sjarmerende tregulv. Praktiske oppbevaringsløsninger i en åpen garderobeløsning og innebygde skap sørger for en ryddig og funksjonell hverdag.

Stue:
Den lyse og hyggelige stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, og den generøse takhøyden på 2,82 meter gir rommet en luftig og romslig følelse. Planløsningen gir gode muligheter for møblering etter eget ønske. En koselig vedovn i hjørnet bidrar med både varme og lun stemning på kjølige dager. Harmoniske fargetoner og sjarmerende tregulv skaper et innbydende oppholdsrom man virkelig trives i.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i et separat rom med lune fargetoner på veggene og sjarmerende tregulv. Store vindusflater sikrer gode lysforhold, og kjøkkenet vender mot den idylliske bakgården. Kjøkkenet har en funksjonell utforming med rikelig skap- og benkeplass. Det stilrene IKEA-kjøkkenet fra 2021 har glatte fronter og en lekker benkeplate i stein. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Over stekesonen er det kullfiltervifte.

Bad:
Moderne bad fra 2011 med flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og downlights i taket. Innredningen består av servant med underskap, speil, vegghengt toalett og badekar med dusjopplegg og glassvegg. Det er opplegg for vaskemaskin og ventilasjon via elektrisk styrt vifte. Badet ble oppgradert i 2021 med opplegg for vaskemaskin, ny servant, baderomsmøbler og dusjløsning.

Soverom (hovedplan):
Stille og lunt soverom som vender ut mot den fredelige bakgården – perfekt for en god natts søvn. Rommet har plass til dobbeltseng og garderobeskap, og egner seg like godt som gjesteværelse, barnerom, hjemmekontor eller en kombinasjon av disse.

U.ETASJE

Soverom 1:
Romslig og innbydende hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. Et stort garderobeskap gir rikelig med oppbevaringsplass, i tillegg til et eget walk-in-område med en åpen og praktisk oppbevaringsløsning for klær og tilbehør.

Soverom 2:
Lyst og romslig soverom med fleksible bruksmuligheter. Her er det god plass til seng og garderobeskap, og rommet egner seg like godt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor. Myke fargetoner på veggene skaper en behagelig og avslappende atmosfære.

Innvendig overflater:
- Gulv: Tregulv i alle rom. Fliser på bad.
- Vegger: Malte flater i alle rom. Fliser på bad.
- Tak: Malte flater i alle rom.
- Takhøyde i stue på 2,82 m.

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
Juni 2019 – Januar 2020: Vannlekkasje i kjeller. Riving av gulv/vegg, uttørking, gjenoppbygging og maling. Inkludert sveising av radonduk/-matte og varmekabler i gjenoppbygd gulv. Utført av Recover Nordic AS (gjenoppbygging) v/Tom A. Foss og Malermester Petter Skovholt AS (maling). Forsikringssak hos If Skadeforsikring, saksnr. 19.205782.

Mars 2020 – 2023: Drenering og grunnmursplast utvendig mot Edmund Neuperts gate / bakgård. Reparasjon av mur/puss rundt kjellervinduer og utskifting av lyskasser. Utført av borettslaget ved entreprenør engasjert av styret.

Oktober – november 2020: Ny vedovn (Nordpeis Pisa) inkl. tilkobling til rehabilitert pipeløp, brannmurplate og nedfelt skiferplate i gulv. Erstattet gammel vedovn. Salg, montering og ferdigmelding utført av Ildstedbutikken og Alfa Varme og Pipeteknikk AS.

Mai – august 2021: Etablering av nytt kjøkken i tidligere spisestue. Nytt IKEA-kjøkken, ny benkeplate og ny innredning. Inkluderer rørlegger- og elektrikerarbeid i både nytt og gammelt kjøkken. Utført av IKEA (innredning, hvitevarer, montering via Montera AS), NeroStein Norge AS (benkeplate), Rørleggerhuset AS (rørlegger v/Knut Skjelvik og Mathias), Elektriker Gruppen AS (elektriker v/Jo
Skattum, ordre 32494).

Mai – august 2021: Opplegg for vaskemaskin på bad, ny servant, baderomsmøbler og dusj. Utført av samme rørlegger/elektriker som over. Dusj levert av Nordic VVS AS, baderomsmøbel Rotpunkt.

2020 – 2021: Maling av vegger/tak i stue, riving av gammelt kjøkken og legging av nytt gulv i samme rom. Utført i egen regi.

Mai 2026: Maling av vegger/tak i alle soverom, tak i stue og bad, samt lister. Utført i egen regi.

Juni 2026: Ny front baderomsmøbel

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad totalrenovert av tidligere eier i 2011 v/ totalentreprenør Sollie Johansen AS. I 2021 fikk vi installert opplegg for vaskemaskin på bad og ny dusj v/ Rørleggerhuset AS, som også gjorde rørarbeid på nytt og gammelt kjøkken samme år.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som over, 2011 av Sollie Johansen AS

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: 2020: Ny vedovn, brannmurplate, nedfelt skiferplate og tilkobling pipeløp. Peis fra Ildstedbutikken, installasjon utført av Alfa Varme og Pipeteknikk AS Ellers i følge tidligere eier ble det gjort en del arbeid i 2014-2015 i regi av borrettslaget: Nytt tak Rehabilitering av fasader Kjerneboret Utskiftning av alle nedløp Maling av alle vinduer Rehabilitering av alle oppganger Montering av nye postkasser Utskifting av alle ytterdører Utskiftning av alle lofts- og kjellerdører Utskiftning av alle entredører Kontroll og ny kabling fra alle sikringsskap og inn til alle leiligheter Kontroll av alle tak i alle kjellerboder og vaskerom og utbedret alle tilfeller hvor det ble funnet brudd på branncellene Kontroll ift drenenringsbehov i Edmund Neuperts gate Ny papping av fasaden rundt gården (der det tidligere er drenert) Kontroll av alle soilrør Utskiftning av alle stoppekraner i alle kjellere, samt etterisolert rør der det var behov Rensing av sluk (med sug) i bakgården

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort ny drenering og grunnmursplast utvendig ut mot Edmund Neuperts Gate rundt vår leilighet i perioden 2020-2023. Reparasjon av mur/puss rundt kjellervindu og utskiftning av lyskasser. Dette som konsekvens av vanninntrenging, se punk 9.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? -"Ja"
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid ifbm nytt kjøkken i 2021, vaskemaskin på bad, og lukking av elektrisk i gammelt kjøkken. Utført av Elektriker gruppen AS, v/ Jo Skattum.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2025 ble alle elektriske annlegg kontroller i regi av styret.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei, det er rikelig med muligheter for gateleie i nærheten, vi har selv elbil og aldri hatt problemer med å få ladet.

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: I regi av borrettslag ble det gjennomført kontroll av alle soilrør i 2017-2019. En del enheter har i ettertid byttet ut eldre soilrør med nye avløpsrør. Vår enhet har fortsatt gamle soilrør, enheten over oss har byttet ut med nye ifbm renovering bad 2020. Styret i borrettslag har vurdert det fordelsaktig å bytte ut soilrør løpende ifbm rehabilitering av bad i hver enkelt enhet. Borrettslaget bekoster merkostnadene ifbm bytte av av soilrør. Vi har ikke opplevd noe problem med avløp, heller ikke tidligere eier.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg

eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? -"Ja"
Har arbeidet blitt godkjent? -Ja"
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier bygde ut kjeller i 2011 v/ totalentrepenør Sollie og Johansen AS. Arbeidet var søknadspliktig. Nye plantegninger ble godkjent, det foreligger også ferdigattest.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi hadde en liten vannlekasje inn i hovedsoverom i kjeller (lite vått område på gulv/vegg i nærheten av vindu) ifbm svært kraftig regnfall i 2019. Forsikringssak, renovert av Recover Nordic AS v/ Tom A. Foss. Gulv og utforing mot yttervegg revet, uttørking, gjenoppbygging og maling. Inkludert sveising av radonduk, og nye varmekabler i gulv.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Det ble foretatt radonmålinger i hele borrettslaget i 2021 i regi av styret. I vår leilighet ble det i følge styret målt følgende: "På din adresse er det målt verdier på 79 Bq/m3. Omregnet til årsmiddelverdier 62 Bq/m3". Dette er under tiltaksgrense, og godt under grenseverdi på 200 Bq/m3. Styret har fortsatt utplassert radonmålere i borettslaget, også i vår leilighet. Det ble påvist forhøyede verdier på flere kjellere i gården. Etter måling er det satt inn radonpumpe i sykkelboder. I vår enhet la tidligere eier radonduk ifbm utbygging av kjeller. Det er også opplyst om at det ble laget radonbrønn ifbm utbyggingen.

Feil og mangler
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, ref punkt 9, ny drenering 2020-2023.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja, ifbm oppussing av bad i leilighet over oss i 2019 ble noen kurser i vår leilighet ødelagt. Dette ble utbedret av entreprenør v/ elektriker fra Fjell Elektrikeren AS, samt en ekstra kurs lagt opp av Oslo Elektrikere AS før problemet ble løst.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja, det ble observert brune pelsbiller ved overtakelse i 2018, som ble reklamert til tidligere eier. Leiligheten hadde ved overtagelse stått tom over tid, og det var en svært varm sommer. Siden har det kun vært sporadiske observasjoner i varme sommerperioder, slik som er vanlig for leiligheter i området. Vi har ikke ansett det som nødvendig å gjøre tiltak.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja, tidligere eier fikk montert mekanisk vifte på bad. Vi har fått beskjed av styret at dette ikke er tillatt da det går på bekostning av ventilasjon til øvrige enheter, da dette er gammelt bygg med ventilasjon ikke tiltenkt slike løsninger. Vi har følgelig ikke benyttet oss av denne. Kombi vaskemaskin/tørketrommel gir en del "lo" i trommel ved tørk. Ikke en feil, men lurt å tørke over gummi rett innenfor åpning av vaskemaskin ved bruk. Festet til port for trapp litt løs på ene festet, port må løftes noe for å lukke. Nederste spot i trapp faller ut, kan fikses ved å dytte litt på en flapp under spott. Noen skap nede på soverom mangler push to open fra Ikea, kan enkelt byttes ut.

Offentlige og private forhold
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?
Takstrapport som vedlegges.

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, er snakk om noe utbygging i eplehagen, men har vært et langvarig prosjekt.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

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:

Bygning generelt:
- Grunn og fundamenter, generelt: Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
- Yttervegger: Hovedkonstruksjon av skallemursvegger med utvendig pusset fasade.
- Takkonstruksjon: Valmet tak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.
- Trapper: Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.
- Vinduer: Trerammer med 2-lags energiglass fra 2006.

Pipe av teglsten fra byggeår. Ildsted i stue. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Feieluke i stue. Pipe oppgradert i 2012 i regi av borettslaget. Foreligger ikke noe papirer på dette.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Tekniske installasjoner > Vannledninger:
*Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
*Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
*Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Konsekvens/tiltak:
*Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
*Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
*Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: For å få endret tilstandsgrad må det etableres ventilasjon på kjøkken iht. forskrifter.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak: Tiltak for utbedring av registrert avvik: Vindu står for nærme dusjsonen og er vanskelig å gjøre noe med pga. rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing. Passe på at vannsøl ikke blir liggende på dørkarm/døren slik at skader kan forekomme.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv:
*Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
*Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder plassert under trappen i kjeller. Det er montert waterguard ved berederen. Ujevnt alder og størrelse. Det lot seg ikke kontrollere hvordan berederen er koblet til strøm.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/ murvegger.

Helse, miljø og sikkerhet:
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger, inkl. vaskemaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Uttrekkslampe og taklampe i stue. TV. Alle vegglamper/soveromslamper ved senger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og

installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk fyring og vedfyring.
- Varmtvannsbereder plassert under trappen i kjeller. Det er montert waterguard ved berederen. Ujevnt alder og størrelse.

Boligen har naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu og luke til felleskanal på ett soverom.

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. 12 920 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.

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 6 226,- pr. mnd.

Herav:
- Tillegg bredbånd brøkfordelt 219
- Renter og avdrag 1 963
- Felleskostnader 4 044

Felleskostnadene inkluderer: Internett, festeavgift, trappevask, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Styret opplyser i e-post pr. 04.06.26 at de jobber med en vedtektsendring som kan medføre kompensasjon til berørte andelseiere og behov for noe låneopptak i den forbindelse.

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

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 940 827,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 763 307,- 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 Torshov KV XIV A har avtale med NextGenTel for leveranse av bredbånd. Styret har inngått ny avtale med Bahnhof, som vil tre i kraft i oktober 2026.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslagets navn er Borettslaget Torshov kvartal XIVA (organisasjonsnummer 952379224).

Borettslaget Torshov XIV A består av 87 leiligheter fordelt på tre etasjer rundt et åpent gårdsrom. Leilighetene er i hovedsak fordelt på de tre hovedetasjene, men flere leiligheter er utvidet ved å bygge ned i kjeller, opp på loft eller ved sammenslåing av leiligheter. Borettslaget har lagt til rette for utvidelse av leilighetene, ettersom større enheter bidrar til å redusere gjennomtrekk av beboere.

Gården ligger på Torshov i Oslo ved det nordøstlige hjørnet av Torshovparken mellom Edmund Neuperts gate, Agathe Grøndals gate, Johan Svendsens gate og Johan Selmers gate. Gården er kjent under navnet Lirekassa, Lirekassen eller Lirekassegården og er en av de klassiske lukkede gårdene i Torshovbyen.

Bakgården er opparbeidet med lekeplass, sittegrupper, benker, sykkelparkering mm. Barnefamiliene er naturligvis de største brukerne av bakgården, men spesielt i sommerhalvåret er alle generasjoner godt representert.

Borettslaget har ingen fast vaktmester, men har leverandøravtaler for snømåking og renhold av fellesarealer. Andre tjenester som elektriker, rørlegger mv. bestilles ved behov. Hver oppgang har i tillegg en oppgangsansvarlig som sørger for snømåking foran inngangsdøren, justering av dørpumpe og ellers er oppgangens kontaktpunkt mot styret ved behov.

Borettslaget er så bra som beboerne gjør det til. Vi ønsker derfor å tilrettelegge for felles ansvar og engasjement gjennom dugnader og bistand til utbedringer og tiltak i regi av beboerne selv. På den måten kan alle bidra til et hyggelig og godt bomiljø. I tillegg bidrar det til å unngå unødvendig høy husleie, og fremmer økt verdi av den enkelte leilighet og gården som helhet.

Gjennom året er det ulike arrangementer i bakgården, noen rent sosiale og andre i kombinasjon med dugnad. Styret organiserer dugnadene, men det meste av sosiale arrangementer arrangeres av en mer eller mindre formell festkommitè eller engasjerte beboere.
Informasjonen hentet fra borettslagets egne nettside: https://lirekassa.naborom.no/next/p/63236/hjem

- Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF).
- Borettslaget har ingen avtale med leverandør av vaktmestertjenester foruten snømåking og strøing.
- Hver oppgang har en oppgangsansvarlig som har ansvar for oppgaver som snømåking og strøing utenfor døren og ellers bistå styret når det er behov for hjelp til å koordinere oppgaver i oppgangeneBorettslaget har per nå avtale med Halvor Vaaler om snømåking og strøing.
- Fellesvaskeri som er lokalisert i Agathe Grøndahls gate 43. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler.

Under årsmøte 2026 ble følgende lagt frem:
Utskifting av 20 år gamle vinduer i andelene
1. Forslagstillers forslag: Jeg foreslår at styret innhenter tilstandsrapport, prisoverslag, undersøkelse av støtteordininger.
2. Styrets innstilling: Borettslaget har en rekke andre vedlikeholdsoppgaver som anses å være mer presserende å arbeide med i tiden fremover, enn vinduenes tilstand. Vi mener derfor at det er for tidlig å starte dette arbeidet nå.
Vedtak:
Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

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

Styrets arbeid i 2025
- Gjennomgang av borettslagets faste avtaler
- Vedtektsendring knyttet til takterrasser, samt kartlegging av takterrasser
- Utbedring av elektriske anlegg
-Håndtering av forsikringssaker

tillegg til de større prosjektene har styret arbeidet med en rekke løpende drifts- og forvaltningsoppgaver, herunder:
- Oppfølging av borettslagets økonomi og felleskostnader
- Rehabilitering og mindre vedlikeholdsarbeider
- Drift og vedlikehold av fellesvaskeri
- Velferdstiltak og beboerrelaterte saker
- Oppfølging av VVS-relaterte forhold
- Organisering og gjennomføring av dugnader
- Oppfølging av utbyggingsprosjekter

Rehabilitering og større vedlikehold:
2025:
- Oppdatert infrastruktur tilknyttet brann.
- Oppdatering av borettslagets elektriske anlegg. Utbedret alle punkter påpekt under El kontroll (2023)

2024:
- Ingen store vedlikeholdsoperasjoner er utført i 2024
- Reparert lukkemekanisme på port mot Agathe Grøndahls gate.

2023:
- Fjernet asfalt og masse, gjenfylling og avretting av masse
- Ny asfalt i gangsoner og sykkelparkeringsfelt
- Utvidet grøntarealer og bed i bakgården

- Montert stativ for større el-sykler
- Drenering i hjørnet Agathe Grøndahls gate–Edmund Neuperts gate

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

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

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

2019:
- Soil-rehabilitering: Det er utført skifte av soilrør i tilknytning til flere leiligheter i EN 2, EN4, JS 6, JS 19 og JS 23. Skiftene er utført i forbindelse med beboeres arbeider på bad/kjøkken.
- JS 17: Fjernet lyskasser, senket terreng og asfaltert
- EN 4: Igangsatt drenering og lagt på grunnmursplast
- Tilsyn og istandsetting av alle lagets felles elektriske anlegg.
- Inspeksjon og rens av takrenner og nedløp for deler av gården.

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

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

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

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 305 917,-pr. 03.06.2026

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.

Lånenummer: 94927050905, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.06.2026: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 256
Saldo per 03.06.2026: 25 106 337
Andel av saldo: 305 918
Første termin/første avdrag: 30.07.2023 (siste termin 30.09.2047)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 45 486,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 587 201,-
Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 646 314,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Vaskeriet skal brukes i samsvar med de gitte instrukser.

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

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

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP581656

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 379 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Boligen står på festet grunn. Bortfester er Oslo kommune. Festetiden gjelder fra 1/11-1951 og varer i 70 år. Festekontrakten ble fornyet fra november 2021. Ny årlig festeavgift fra 01.11.2021 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 163 000,-.

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

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger opplyser: Det ble foretatt radonmålinger i hele borrettslaget i 2021 i regi av styret. I vår leilighet ble det i følge styret målt følgende: "På din adresse er det målt verdier på 79 Bq/m3. Omregnet til årsmiddelverdier 62 Bq/m3". Dette er under tiltaksgrense, og godt under grenseverdi på 200 Bq/m3. Styret har fortsatt utplassert radonmålere i borettslaget, også i vår leilighet. Det ble påvist forhøyede verdier på flere kjellere i gården. Etter måling er det satt inn radonpumpe i sykkelboder. I vår enhet la tidligere eier radonduk ifbm utbygging av kjeller. Det er også opplyst om at det ble laget radonbrønn ifbm utbyggingen.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Adressen er skreddersydd for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig tilbaketrukket i vakre omgivelser rett ved idylliske Torshovparken. Beliggenheten er svært barnevennlig med hyggelig gårdsrom, mange lekekamerater samt skoler og barnehager i umiddelbar nærhet. Torshovparken byr på blant annet sandvolleyballbane, basketballbane og flotte grøntområder for soling og piknik med utsikt over byen. Går du gjennom parken, kommer du til Lilleborgbanen med fotballbane, lekeplass, skøytebane, bordtennisbord, tennisanlegg og minigolf.

Torshovdalen byr på gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Om vinteren er det populært med aking og vinteraktiviteter, og kommunen preparerer langrennsløyper. Om sommeren er området et populært møtested med blant annet skateanlegg og aktivitetsflater. Det er også få minutters gange til Akerselva, med bilfri gang- og sykkelvei helt fra sentrum og opp mot marka og Maridalsvannet. Langs elva finner du flotte tur- og badeområder.

Nærområdet byr på et rikt utvalg av kafeer, restauranter og shoppingmuligheter. Vogts gate har et bredt tilbud av spisesteder og kaffebarer. Det er kort vei til både Sandaker Senter og Storo Storsenter, som tilbyr et variert servicetilbud. Nydalen byr i tillegg på gode handels- og servicetilbud. Det er også verdt å nevne Strøm-Larsen i nabolaget, en tradisjonsrik kjøttforretning med lang historie. Trikken tar deg til Grünerløkka på få minutter, med et rikt utvalg av restauranter og barer, samtidig som Torshov gir en roligere ramme uten bystøy.

Området har et svært godt kollektivtilbud med både buss- og trikkeholdeplasser i umiddelbar nærhet. Nærmeste holdeplass er Torshov, og det tar ca. 12 minutter å gå til Sinsen T-banestasjon. Med bil tar det ca. 3 minutter til Sinsenkrysset, 13 minutter til Majorstuen, 8 minutter til Økern, 16 minutter til Oslo S og ca. 36 minutter til Oslo lufthavn. Det finnes også flere bilkollektiv i området.

For kultur- og fritidstilbud ligger Soria Moria i nærheten, og Odeon IMAX ved Storo Storsenter byr på filmopplevelser. Torshovteatret, underlagt Nationaltheatret, tilbyr forestillinger i intime omgivelser. Sagene samfunnshus har et bredt aktivitetstilbud for både barn og voksne. For treningsglade finnes det flere treningssentre i nærheten, blant annet SATS, Myrens Sportssenter, Klatreverket og squashfasiliteter.

Fra eiendommen er det ca. 5 minutters gange til Lilleborg barneskole, og kort vei til Bjølsen ungdomsskole. I tillegg finnes flere videregående skoler og utdanningsinstitusjoner i gang- og sykkelavstand, blant annet Handelshøyskolen BI, OsloMet, Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo, Westerdals og Tannlegehøyskolen. Det er også et godt utvalg av barnehager i nærområdet.

Dette er en bolig for deg som ønsker å bo sentralt med alle fasiliteter i umiddelbar nærhet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1922. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.

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

Det foreligger ferdigattest for "Bruksendring del av kjeller til boareal for overliggende leilighet" på eiendommen datert 25.10.2012.

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

Det er avvik dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
- Kjøkkenet er flyttet, hvor det nå er etablert et ekstra soverom.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er regulert til bolig (S-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak i området:

Saksnr: 202315257
Saken gjelder: Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk

Saksnr: 202212601
Saken gjelder: Detaljregulering - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/225/76:
23.09.1954 - Dokumentnr: 417297 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,449
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
MED FLERE BESTEMMELSER

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

24.05.1924 - Dokumentnr: 993684 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

25.07.1925 - Dokumentnr: 993752 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

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

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

15.12.1923 - Dokumentnr: 900990 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TORSHOVGT 56B - UTGÅTT

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det er observert skjeggkre i naboenheter i sameietborettslaget. Skjeggkre kan spre seg mellom enhetene.

Styret opplyser pr. 04.06.26 at for et par år siden (2023) ble det påvist skjeggkre i laget. Det ble iverksatt tiltak, og er ikke observert ny forekomst etter det.

Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

Der bygningsmassen har direkte tilknytning til nabo kan skjeggkre bevege seg mellom enhetene, disse tilfellene må derfor behandles helhetlig for å oppnå ønsket resultat like raskt.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 447,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 800,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 500,-

Samlet skal selger betale kr. 169 222,- 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 5. juni 2026

Megler
Joachim Lindhjem, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94158144

Megler 2
Sander Ringmann, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95426789

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Leilighet i blokk
Edmund Neuperts gate 2, 0475 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 76
Andelsnummer 77

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 22.05.2026 **Rapportdato:** 02.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26259 **Eiendomsverdi ref nr:** DT1715

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Joachim Lindhjem

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andels nr: 77 i borettslaget.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

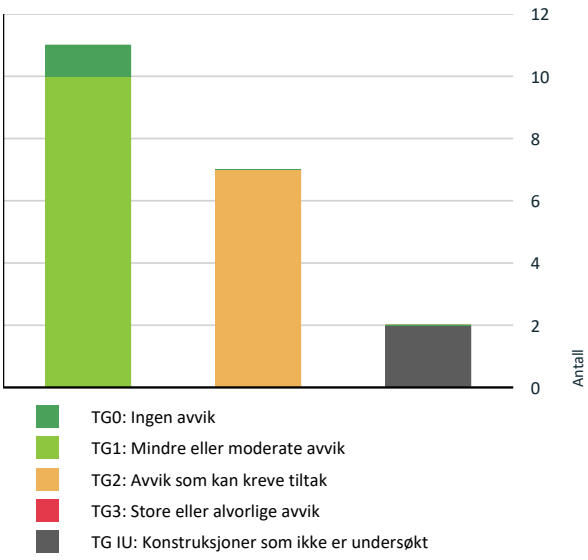
Leilighet i blokk

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens planløsning er ombygget i forhold til opprinnelig arkitekt tegning. Takstmann er ikke kjent med om det finnes godkjente/byggemeldte tegninger for dagens planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
❗	**Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1924

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Mai - Maling vegger/tak på alle soverom, tak stue og bad, samt lister. Egen regi.
2021	Modernisering	Mai-August - Flytting av kjøkken til spisestue: Nytt IKEA-kjøkken, ny benkeplate, ny innredning. Inkluderer rørlegger- og elektrikerarbeid både i nytt og gammelt kjøkken. IKEA (innredning, hvitevarer, montering via Montera AS), NeroStein Norge AS (benkeplate), Rørleggerhuset AS (rørlegger, v/Knut Skjelvik og Mathias), Elektriker Gruppen AS (elektriker, v/Jo Skattum) – ordre 32494, Rotpunkt (baderomsmøbel). Mai-August - Opplegg for vaskemaskin på bad, ny servant, baderomsmøbler, dusj Rørleggerhuset AS (rørlegger, v/Knut Skjelvik og Mathias), Elektriker Gruppen AS (elektriker, v/Jo Skattum). Dusj fra Nordic VVS AS. 2020 - 2021 - Maling vegger/tak i stue, riving av gammelt kjøkken og legging av nytt gulv i samme rom. Egen regi.
2020	Modernisering	Juni 2019 - januar 2020 - Vannlekkasje kjeller – riving av gulv/vegg, uttørking, gjenoppbygging og maling. Inkludert sveising av radonduk/-matte og varmekabler i gjenoppbygd gulv.Recover Nordic AS (gjenoppbygging) m/Tom A. Foss. Malermester Petter Skovholt AS (maling). Forsikring: If Skadeforsikring, saksnr 19.205782. Mars 2020 → 2023 - Drenering og grunnmursplast utvendig mot Edmund Neuperts gate / bakgård. Reparasjon mur/puss rundt kjellervinduer, utskifting av lyskasser. Borettslaget – entreprenør engasjert av styret. Oktober - november 2020 - Ny vedovn (Nordpeis Pisa) inkl. tilkobling til rehabilitert pipeløp, brannmurplate og nedfelt skiferplate i gulv. Erstattet gammel vedovn.Ildstedbutikken og Alfa Varme og Pipeteknikk AS – salg, montering og ferdigmelding.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Hovedkonstruksjon av skallemursvegger med utvendig pusset fasade.

Takkonstruksjon:
Valmet tak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2006. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres

oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv består av: Tregulv i alle rom.
Sprekker i gamle gulvbord skyldes vanligvis at treverket utvider og trekker seg sammen i takt med luftfuktighet og temperatur. Det er mulig å fjerne eller maskere sprekker, men det er viktig å huske at tre er et levende materiale som beveger seg.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,82 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av teglsten fra byggeår. Ildsted i stue. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Feieluke i stue.

REF Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.
En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.
Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes.

Pipe oppgradert i 2012 i regi av borettslaget. Foreligger ikke noe papirer på dette.

Tilstandsrapport



Kjeller



Kjeller



Stue

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt hulltaking i utforet yttervegg under sengen på ett soverom. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 med normale verdier. Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke oppbygging eller fullstendig tilstand.

Deler av boligen i u. etg. er under terreng, og er innredet med utforede vegger. Dette er rom som ansees som risikokonstruksjon.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp mellom etasjene.

Tilstandsrapport



TG 1 Garderobeskap

Beskrivelse

Plassbygget skap i entré og skap på ett soverom i kjeller.
Normal funksjon på garderober.

TG 1 Varme, generelt

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring og vedfyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet, badet er rehabilitert i regi av selskapet så det antas at styret sitter med full dokumentasjon på utførte baderomsarbeider. Ikke videre undersøkt av takstmannen.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.

Levetiden til fliser på badet er typisk 20-30 år, men kan være lengre (40-50 år) ved god kvalitet, korrekt installasjon og godt vedlikehold. Levetiden er avhengig av kvaliteten på selve flisene og fugene, samt tilstanden til den underliggende våtromsmembranen, som har en levetid på rundt 25-30 år.

Årstall: 2011 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Tilstandsrapport

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på minimum 1 meter ut på hver side utenfor dusjnisje. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt er utført korrekt, men standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak for utbedring av registrert avvik: Vindu står for nærme dusjsonen og er vanskelig å gjøre noe med pga. rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing. Passe på at vannsøl ikke blir liggende på dørkarm/døren slik at skader kan forekomme.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som kan bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det lot seg ikke kontrollere fallforholdene helt inn til topp slukrist. Fallforholdet er kun kontrollert frem til luken på badekaret.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Våtrommet kan fungere tilfredsstillende selv om høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel er under anbefalt nivå (25 mm). Det anbefales allikevel årvåkenhet ved bruk av våtrommet.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv. Jordingskabelen er ikke festet til slukristen.
Sluket er under badekaret og derfor veldig vanskelig å kontrollere.
Sluket ble kun kontrollert ved bruk av bilder.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Tilstandsrapport

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og gjenværende levetid.
Det bør gjøres bedre tilgang til sluket med tanke på inspeksjon og rengjøring.





1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, innmurt badekar, servant med ettgreps blandebatteri + innredning og opplegg for vaskemaskin.

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

TG 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør kontrolleres nærmere om lekkasjesikringen er ivaretatt på andre måter.
Dersom det ikke er avrenning fra sisternene og det blir en lekkasje som ikke blir synliggjort, vil dette vannet bli liggende inne i sisternene. I verste fall vil dette kunne forårsake skader.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte med bryter. Det er tilluftshull i døren. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

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

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, kullfiltervifte over integrert koketopp/ovn, benkeplate i stein, underlimt kum med ettgreps blandebatteri, integrert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er montert komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

TG 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

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

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Uvisst om tiltak lar seg utføre. Det tillates normalt ikke å føre forsert avtrekk med avtrekksvifter til felleskanaler og fasader i borettslag og sameier.

Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad: Skjulte vannrør på bad.

Fordelerskap over himling på bad.
Hovedstoppekran plassert i felles kjeller. Kranen er merket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

-Det anbefales å montere stoppekran inne i leiligheten.
-For å sikre at et vannskap (fordelerskap) er trygt mot vannskader, er det avgjørende at alle sider og gjennomføringer er helt tette. Eventuelt vann fra en lekkasje skal ikke trenge ut i bygningsmassen, men ledes kontrollert til et sluk via et dreneringsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

-Lage spalte i luke slik av vann kan synliggjøres.
-Dersom dette ikke blir gjort kan lekkasjevann renne ut i underskap på kjøkken.
-Konsekvens: Konsekvensene av ikke merking av rør-i-rør-skap kan være alvorlige, da det kan føre til at det oppdages og utbedres feil i systemet sent, noe som kan føre til større vannskader og høyere kostnader. Det gjør også vedlikehold og reparasjoner mye vanskeligere og farligere, da det kan være vanskelig å identifisere hvilket rør som går til hvilket tappested.
-For å sikre at et vannskap (fordelerskap) er trygt mot vannskader, er det avgjørende at alle sider og gjennomføringer er helt tette. Eventuelt vann fra en lekkasje skal ikke trenge ut i bygningsmassen, men ledes kontrollert til et sluk via et dreneringsrør.





Kjøkken





Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu og luke til felleskanal på ett soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.

Iht. forskrifter:
Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon.

Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å få endret tilstandsgrad må det etableres ventilasjon på kjøkken iht. forskrifter.



TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert under trappen i kjeller. Det er montert waterguard ved berederen.
Ujevnt alder og størrelse. Det lot seg ikke kontrollere hvordan berederen er koblet til strøm.

Nye forskrifter i 2014:
En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling.
Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder

forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Sjekk jevnlig etter varmegang:
Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Vi råder deg uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.

Sist eltilsyn i 2019 etter hva selger er bekjent, og gjort rettinger ifm. den samme år i regi av borrettslaget.

I 2025 ble alle elektriske anlegg kontrollert i regi av styret.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   I følge tidligere eier var det utbedring på det elektriske anlegget i regi av styret i 2002. Etter dette oppdateringer ifm. utbygging av tidligere eier, og også ifm. oppgraderinger av kjøkken/bad som beskrevet.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alle arbeider i selgers eiertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har fremvist samsvarserklæringer på det elektriske arbeidet i sin eiertid. Da det ikke er framvist samsvarserklæring på alt av det elektriske blir det anbefalt en kontroll på anlegget. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

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.







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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Felles brannvarsling i blokken.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn, men dette betyr ikke alene at brannslukningsutstyr er godkjent.

Radonmåling 2021 i regi av borettslaget. Ifølge styret målt følgende på denne adresse: verdier på 79 Bq/m3.
Omregnet til årsmiddelverdier 62 Bq/m3. Dette er godt under tiltaksgrense på 200. Tidligere eier la radonmatte ifm. utbygging i kjeller. Det er også opplyst om at det ble laget radonbrønn ifm. utbygging.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

-Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på én av sidene.

Konsekvens/tiltak

- Håndløpere bør monteres ut ifra sikkerhetsmessige forhold. Hensikten med kravet til utforming av trapp er blant annet å unngå fallskader.







Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	53			53	
Kjeller Etasje	27			27	
Loft		3		3	
SUM	**80**	**3**			
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, stue		
Kjeller Etasje	Gang med trapp, 2 soverom		
Loft		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på ca 5 m², skråtak i boden. Måleverdig areal på ca 3,4 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Dagens planløsning er ombygget i forhold til opprinnelig arkitekt tegning. Takstmann er ikke kjent med om det finnes godkjente/byggemeldte tegninger for dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Kristoffer Dagslott	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	76		0	379.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Edmund Neuperts gate 2

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Borettslaget Torshov Kv Xiv A

Kommentar
Bortfestet av Oslo kommune. Interessenter anbefales og gjøre seg kjent med festeavtalen og de juridiske forhold rundt dette, dette gjelder særlig de juridiske forhold vedrørende regulering av festeavgiften og festers muligheter for innløsning av avtalen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET TORSHOV KV XIV A	952379224		OBF, Tlf: 22 12 23 40	Dagslott Kristoffer, Stabell Siri Hansen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
77

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et meget veletablert og populært borettslag på Torshov i bydel Sagene. Området er velkjent for sine eldre, klassiske bygårder fra 1920-tallet med flotte bakhager og frodige allétrær i gatene. Torshov er meget attraktivt som boområde grunnet bydelens sentrale beliggenhet midt mellom sentrumsgryta og marka. Området grenser aller nærmest til Nydalen, Grünerløkka og Sagene.

Fra leiligheten er det kort vei til matbutikker, kaféer, restauranter og kjøpesenter som Storo Storsenter og Sandaker Senter. På Sandaker senter finner man blant annet Vinmonopol, apotek, bibliotek, matbutikk og bokhandel. Kulturtilbudet i nærområdet er godt med blant annet Ringen Kino og Soria Moria med Torshovteatret, samt et omfattende utvalg av barer og restauranter. Åpent Bakeri, kjent for sine bakervarer og kaffe, ligger også bare en kort spasertur unna. Åpent Bakeri endrer karakter på ettermiddagen, og er kjent for å ha kanskje byens beste pizza på kveldstid. Oslo Nye Trikkestallen er Norges fremste scene for dukketeater, og spiller ofte kjente og kjære barneforestillinger.

Det er svært gode offentlige kommunikasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet, som T-bane fra Sinsen/Storo og trikk fra Sandakerveien. Bussholdeplass er 2 minutters gange fra leiligheten. Trikken tar deg til sentrum på under 15 min, til Grünerløkka på 5 min, eller opp til Kjelsås på 10 min. Trikkene går cirka hvert 5. minutt. Det er også lett å komme seg til Gardermoen (OSL) med Flybussen som har stoppested på Storo og Sinsen samt på Ring 2.

Flere hyggelige parkområder i nærheten som blant annet Torshovparken, Torshovdalen, Torshov kirkepark og Haarklous plass. Ellers er det flotte turmuligheter og grøntområder langs Akerselva med turstier til Nordmarka og Maridalen i nord og Oslo sentrum og Bjørvika i sør. Et annet alternativ er en kort trikketur til Kjelsås og inngangen til Lillomarka.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Borettslagsleilighet over to etasjer bestående av 1. etg. med entré, bad, soverom, kjøkken og stue. Kjelleretasje med gang og to soverom.

Leiligheten disponerer en bod på loft.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann		Fra selger på e-post	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/DT1715

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristoffer Dagslott	9578-5998-4-1404642	2026-06-05 11:26:40
Siri Hansen Stabell	9578-5999-4-1306288	2026-06-05 11:33:25

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
5. juni 2026

Oppdragsnummer
29-0180/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Edmund Neuperts gate 2, 0475 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Kristoffer Dagslott, Siri Hansen Stabell

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. juni 2018

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: Via borrettslag
Forsikret i: Via borrettslag

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: Bad totalrenovert av tidligere eier i 2011 v/ totalentreprenør Sollie Johansen AS. I 2021 fikk vi installert opplegg for vaskemaskin på bad og ny dusj v/ Rørleggerhuset AS, som også gjorde rørarbeid på nytt og gammelt kjøkken samme år.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som over, 2011 av Sollie Johansen AS

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: 2020: Ny vedovn, brannmurplate, nedfelt skiferplate og tilkobling pipeløp. Peis fra Ildstedbutikken, installasjon utført av Alfa Varme og Pipeteknikk AS Ellers i følge tidligere eier ble det gjort en del arbeid i 2014-2015 i regi av borrettslaget: Nytt tak Rehabilitering av fasader Kjerneboret Utskiftning av alle nedløp Maling av alle vinduer Rehabilitering av alle oppganger Montering av nye postkasser Utskifting av alle ytterdører Utskiftning av alle lofts- og kjellerdører Utskiftning av alle entredører Kontroll og ny kabling fra alle sikringsskap og inn til alle leiligheter Kontroll av alle tak i alle kjellerboder og vaskerom og utbedret alle tilfeller hvor det ble funnet brudd på branncellene Kontroll ift drenenringsbehov i Edmund Neuperts gate Ny papping av fasaden rundt gården (der det tidligere er drenert) Kontroll av alle soilrør Utskiftning av alle stoppekraner i alle kjellere, samt etterisolert rør der det var behov Rensing av sluk (med sug) i bakgården

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort ny drenering og grunnmursplast utvendig ut mot Edmund Neuperts Gate rundt vår leilighet i perioden 2020-2023. Reparasjon av mur/puss rundt kjellervindu og utskiftning av lyskasser. Dette som konsekvens av vanninntrenging, se punk 9.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid ifbm nytt kjøkken i 2021, vaskemaskin på bad, og lukking av elektrisk i gammelt kjøkken. Utført av Elektriker gruppen AS, v/ Jo Skattum.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025 ble alle elektriske annlegg kontroller i regi av styret.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er rikelig med muligheter for gateleie i nærheten, vi har selv elbil og aldri hatt problemer med å få ladet.

---

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: I regi av borrettslag ble det gjennomført kontroll av alle soilrør i 2017-2019. En del enheter har i ettertid byttet ut eldre soilrør med nye avløpsrør. Vår enhet har fortsatt gamle soilrør, enheten over oss har byttet ut med nye ifbm renovering bad 2020. Styret i borrettslag har vurdert det fordelsaktig å bytte ut soilrør løpende ifbm rehabilitering av bad i hver enkelt enhet. Borrettslaget bekoster merkostnadene ifbm bytte av av soilrør. Vi har ikke opplevd noe problem med avløp, heller ikke tidligere eier.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier bygde ut kjeller i 2011 v/ totalentrepenør Sollie og Johansen AS. Arbeidet var søknadspliktig. Nye plantegninger ble godkjent, det foreligger også ferdigattest.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi hadde en liten vannlekasje inn i hovedsoverom i kjeller (lite vått område på gulv /vegg i nærheten av vindu) ifbm svært kraftig regnfall i 2019. Forsikringssak, renovert av Recover Nordic AS v/ Tom A. Foss. Gulv og utforing mot yttervegg revet, uttørking, gjenoppbygging og maling. Inkludert sveising av radonduk, og nye varmekabler i gulv.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble foretatt radonmålinger i hele borrettslaget i 2021 i regi av styret. I vår leilighet ble det i følge styret målt følgende: "På din adresse er det målt verdier på 79 Bq/m3. Omregnet til årsmiddelverdier 62 Bq/m3". Dette er under tiltaksgrense, og godt under grenseverdi på 200 Bq/m3. Styret har fortsatt utplassert radonmålere i borettslaget, også i vår leilighet. Det ble påvist forhøyede verdier på flere kjellere i gården. Etter måling er det satt inn radonpumpe i sykkelboder. I vår enhet la tidligere eier radonduk ifbm utbygging av kjeller. Det er også opplyst om at det ble laget radonbrønn ifbm utbyggingen.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ref punkt 9, ny drenering 2020-2023.

---

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?

Ja

Beskriv: Ifbm oppussing av bad i leilighet over oss i 2019 ble noen kurser i vår leilighet ødelagt. Dette ble utberedet av entrepenør v/ elektriker fra Fjell Elektrikeren AS, samt en ekstra kurs lagt opp av Oslo Elektrikere AS før problemet ble løst.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det ble observert brune pelsbiller ved overtakelse i 2018, som ble reklamert til tidligere eier. Leiligheten hadde ved overtagelse stått tom over tid, og det var en svært varm sommer. Siden har det kun vært sporadiske observasjoner i varme sommerperioder, slik som er vanlig for leiligheter i området. Vi har ikke ansett det som nødvendig å gjøre tiltak.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier fikk montert mekanisk vifte på bad. Vi har fått beskjed av styret at dette ikke er tillatt da det går på bekostning av ventilasjon til øvrige enheter, da dette er gammelt bygg med ventilasjon ikke tiltenkt slike løsninger. Vi har følgelig ikke benyttet oss av denne. Kombi vaskemaskin/tørketrommel gir en del "lo" i trommel ved tørk. Ikke en feil, men lurt å tørke over gummi rett innenfor åpning av vaskemaskin ved bruk. Festet til port for trapp litt løs på ene festet, port må løftes noe for å lukke. Nederste spot i trapp faller ut, kan fikses ved å dytte litt på en flapp under spott. Noen skap nede på soverom mangler push to open fra Ikea, kan enkelt byttes ut.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport som vedlegges.

---

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

Eventuell kommentar: Er snakk om noe utbygging i eplehagen, men har vært et langvarig prosjekt.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0180/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Siri Hansen Stabell	**2026-06-05**	**Kristoffer Dagslott**	**2026-06-05**

Identifikasjon

Siri Hansen Stabell

Identifikasjon

Kristoffer Dagslott

Signicat

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV XIV A		**Vår ref.:**	33/77	**Fødselsdato eier:**	07.08.1987
Edmund Neuperts gate 2		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	17.12.1986
0475 OSLO		**Eiere:**	Kristoffer Dagslott, Siri Stabell		
Organisasjonsnr:	952 379 224	**Andelsnr:**	77		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 226**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Tillegg bredbånd brøkfordelt	219
	Renter og avdrag	1 963
	Felleskostnader	4 044

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	305 917	Gjeld siste årsoppg.:	330 232
Klient ajourf. lån:	25 106 337,02	Klient gj. s. årsoppg.:	27 101 808

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927050905, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 03.06.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 256

Saldo per 03.06.2026: 25 106 337

Andel av saldo: 305 918

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 03.06.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	330 232	Andre inntekter:	2 908
Annen formue:	45 486	Utgifter:	17 463		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	77	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP581656

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV XIV A	**Vår ref.:**	33/77	**Fødselsdato eier:**	07.08.1987
Edmund Neuperts gate 2	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	17.12.1986
0475 OSLO	**Eiere:**	Kristoffer Dagslott, Siri Stabell		

Organisasjonsnr: 952 379 224

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1924	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0102
Etasje:	1/H	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei	BRA	82		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	033-026		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

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

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

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

DYREHOLD
Husdyr må godkjennes av styret

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

KONTAKT
Styret kan kontaktes på styret@lirekassa.no

VAKTMESTERTJENESTER
Hver oppgang har en oppgangsansvarlig som har ansvar for oppgaver som snømåking og strøing utenfor døren og ellers bistå styret når det er behov for hjelp til å koordinere oppgaver i oppgangene.
Borettslaget har per nå avtale med Halvor Vaaler om snømåking og strøing.
Styret har ansvar for inspeksjon av isdannelse og snø på takene i vinterperioden. Styreleder har hovedansvar for å inspisere, og eventuelt pålegge eller varsle beboere om å fjerne is der det er mulig. Videre sørges det for merking, samt at styret innhenter assistanse til å fjerne is og snø fra taket ved behov.
Borettslaget har ingen avtale med leverandør av vaktmestertjenester foruten snømåking og strøing.

FESTEKONTRAKT
Festekontrakten ble fornyet fra 01.11.2021, på samme vilkår som opprinnelig festekontrakt. Festekontrakten løper i 70 år fra 01.11.2021. Ny årlig festeavgift er på kr 172 630.

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

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

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

Sikkerhetskode for nøkkelbestilling hos Låsspesialisten er OBF033

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

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

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 567,-

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 1905,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr539,-

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV XIV A	**Vår ref.:**	33/77	**Fødselsdato eier:**	07.08.1987
Edmund Neuperts gate 2	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	17.12.1986
0475 OSLO	**Eiere:**	Kristoffer Dagslott, Siri Stabell		

Organisasjonsnr: 952 379 224

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 524,-

Annen informasjon:

Borettslaget Torshov KV XIV A

Generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 30.04.2026, kl 17:00

Sted: OBF, Valle Vision, Innspurten 11c

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@lirekassa.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 2026 i Borettslaget Torshov KV XIV A torsdag 30.04.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Borettslaget Torshov KV XIV A

Torsdag 30.04.2026, kl 17:00
OBF, Valle Vision, Innspurten 11c

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Torshov KV XIV A

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 198 790,-

4. Forslag

4.1 Forslag om endring av borettslagets vedtekter §§ 4.2 og 4.3

Det vises til tidligere generalforsamlinger hvor styret har blitt bedt om å komme med forslag til endring av vedtektene knyttet til vedlikeholdsansvar for takterrasser. Arbeidet har resultert i to alternativer:

1. Alternativ 1 (mindre omfattende)
2. Alternativ 2 (mer omfattende)

Alternativene er gjennomgått og utarbeidet av advokat.

Foreslåtte endringer av §§ 4.2 og 4.3 følger i hvert sitt vedlegg.

Forslag til vedtak: Det voteres over de to alternativene endringer til vedtektene. Alternativet som oppnår 2/3 flertall vedtas.

4.2 Forslag fra Hege Strand Karlsen om renhold av luftekanaler

Gården har naturlig ventilasjon. Luftekanalene har aldri blitt rengjort så lenge jeg har bodd i gården (siden 1993).

Det koster fra 10 - 50 000 å rengjøre disse kanalene i følge de jeg har vært i kontakt med. Har ikke fått bedre svar enda, men det er ikke så veldig store beløp i forhold til å bedre inneklima betraktelig. Det er ofte fugleskitt og pinner/blader i disse kanalene.

Forslag til vedtak: Det vedtas at borettslagetet får rengjort luftekanlene nå, og inntar dette som et fast vedlikehold hvert 3-5 år.

4.3 Forslag fra Baste Simonsen om utskifting av 20 år gamle vinduer i andelene

Jeg ønsker med dette å foreslå at borettslaget vurderer en plan for utskifting av vinduene i alle boligene. Våre nåværende vinduer er nå rundt 20 år gamle, og selv om de fortsatt fungerer, begynner de å nærme seg slutten av forventet levetid både når det gjelder isolasjonsevne og funksjonalitet.

Hvorfor bytte vinduer nå?

- Bedre inneklima: Nye vinduer vil gi bedre isolasjon, redusere trekk og gjøre det lettere å holde en jevn temperatur inne.
- Lavere energikostnader: Moderne vinduer med god U-verdi kan bidra til lavere strømforbruk til oppvarming og dermed økonomisk besparelse for beboerne.
- Økt bokomfort og mindre støy: Nye vinduer gir bedre lydisolasjon og økt komfort i hverdagen.
- Vedlikehold og verdiøkning: Oppgraderte vinduer vil bidra til å holde borettslaget moderne og attraktivt, samtidig som man reduserer behovet for vedlikehold fremover.
- Mulighet for felles innkjøpsavtale: Ved å gjøre dette som et felles prosjekt kan borettslaget oppnå bedre priser og mer effektiv gjennomføring enn om hver enkelt beboer skulle gjort dette på egen hånd.
- Mulig støtteordning: Det kan også være aktuelt å undersøke om tiltaket kvalifiserer for støtte fra Enova, som i enkelte tilfeller bidrar til energitiltak som bedrer boligens energistandard.

Forslag til vedtak: Jeg foreslår at styret innhenter:

1. Tilstandsrapport fra fagperson for å få en objektiv vurdering av dagens vinduer.
2. Prisoverslag fra flere leverandører.
3. Informasjon om relevante støtteordninger, inkludert mulighetene hos Enova.
4. Informasjon til beboerne om kostnader, alternative løsninger og en eventuell tidsplan.

Basert på dette kan vi sammen ta en velinformert beslutning på et kommende beboermøte.

Jeg tror dette tiltaket vil være en langsiktig og positiv investering for oss alle – både når det gjelder komfort, økonomi og borettslagets totale verdi.

Styrets innstilling: Borettslaget har en rekke andre vedlikeholdsoppgaver som anses å være mer presserende å arbeide med i tiden fremover, enn vinduenes tilstand. Vi mener derfor at det er for tidlig å starte dette arbeidet nå.

4.4 Forslag fra Mai Elin Wehn om endring av brøk

Dagens fordeling av felleskostnader bygger på opprinnelig innskudd og andelsbrøk fra etableringen av borettslaget. Dette medfører at kostnad per kvadratmeter varierer mellom leilighetene. Ordningen har historiske årsaker, men innebærer i dag at andeler med likt areal kan betale ulikt for de samme fellesutgiftene. Etter vår vurdering er det naturlig å se på om dette fortsatt er en rettferdig løsning.

I mange borettslag har man valgt å endre en utdatert fordelingsnøkkel og heller

fordele felleskostnader likt per kvadratmeter, blant annet av hensyn til likebehandling og oversiktlighet. En slik modell innebærer at man betaler for det arealet man faktisk disponerer, med likt utgangspunkt for alle.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen vedtar at prinsippet om fordeling av felleskostnader etter leilighetenes bruksareal (BRA), med lik kostnad per kvadratmeter, skal legges til grunn for fremtidig modell.
2. Styret bes utarbeide en konkret beregning av økonomiske konsekvenser for den enkelte andel, samt forslag til vedtektsendring og eventuell overgangsordning.
3. Saken fremmes til endelig vedtak på ekstraordinær generalforsamling.

Styrets innstilling: Styret er av den oppfatning at fastsettelse av nye prinsipper for kostnadsfordeling ikke bør voteres over før oppmåling/faktum foreligger. Styret har innhentet tilbud på oppmåling av alle andelene. Dette beløper seg til ca kr 400 000,- eks. mva.

Oppmålingen vil gi grunnlag for generalforsamlingen på et senere tidspunkt til å kunne votere over hvorvidt brøken skal endres eller ikke.

Det bemerkes i denne sammenheng at endring av brøken krever samtykke/skriftlig tilslutning fra samtlige andelseiere.

4.5 Forslag fra Balder Hasvoll og Camilla Heidum om branninstruks

Forslag til tydeliggjøring av instruks ved brannalarm. Instruks ved utløst brannalarm bør lyde som følger: "Hvis alarm går i oppgangen, skal beboere først sjekke om det er noe i egen boenhet som kan ha utløst alarmen. Deretter skal man gå til alarmsentralen og se hva som står i displayet. Displayet vil vise hvor alarm er utløst. Sjekk om mulig med dem som bor i enheten der alarm er utløst. Hvis det kan klargjøres at det IKKE er brann- eller røykutvikling i denne enheten, kan man ringe brannvesenet og opplyse om at det er falsk alarm. Hvis man IKKE lykkes i å avdekke at det er falsk alarm, skal man la alarmen gå og uten opphold komme seg ut."
Merknad: Instruksen om "prosedyre ved falsk brannalarm", som henger i oppgangene, er FEIL. Der står det at man skal deaktivere alarmen ved å trykke på noen knapper og vri fram og tilbake med nøkkelen. Hvis man gjør dette, kan brannvesenet IKKE lenger se hvor alarmen har blitt utløst, slik at de ikke vet hvor de skal gå når de ankommer bygården. I vår oppgang har vi GJENTATTE ganger fått påpakning fra brannvesenet om dette. Jeg har i flere år bedt styret om å klargjøre dette med brannvesenet og innføre en rutine som er i tråd med brannvesenets ønske. Dette har ikke blitt gjort. Den eneste mulige grunnen til å følge instruksen som henger i oppgangene er hvis man har avdekket at brannalarmen er utløst i egen enhet og man først har ringt 110 og varslet om falsk alarm.
Styret takker for forslag til branninstruks, men har utarbeidet alternativt forslag til oppslag. Den tydeliggjør handlingsrommet ved utløst alarm på en detektor (forvarsel) kontra utløst alarm i hele bygget / oppgangen.

Forslag til vedtak: Instruks ved utløst brannalarm skal lyde som følger: "Hvis alarm går i oppgangen, skal beboere først sjekke om det er noe i egen boenhet som kan ha utløst alarmen. Deretter skal man gå til alarmsentralen og se hva som står i displayet. Displayet vil vise hvor alarm er utløst. Sjekk om mulig med dem som bor i enheten der alarm er utløst. Hvis det kan klargjøres at det IKKE er brann- eller røykutvikling i denne enheten, kan man ringe brannvesenet og opplyse om at det er falsk alarm. Hvis man IKKE lykkes i å avdekke at det er falsk alarm, skal man la alarmen gå og uten opphold komme seg ut."

Styrets innstilling: Styrets forslag til ny branninstruks som henges opp i alle oppganger :

Ved utløst brannalarm

Hvis alarmen går i **EGEN** leilighet

1. Om detektor i din leilighet går av, har du fra 2 til 4 min til å gå ned til brannsentralen og skru av sirene. Det står "Forvarsel" i display på sentralen.

2. Da får du nye 2 minutter til å lufte ut (om det er røyk grunnet matlaging o.l.) før du kan tilbakestille på brannsentralen.

Hvis alarmen går i **NOEN ANNENS** leilighet

1. Sjekk på brannsentralen hvor alarmen startet. Det står "Forvarsel" i display på sentralen. Forsikre deg om at det ikke brenner (der alarmen har gått og i fellesarealene) før du skrur av sirenen.

2. Da får du nye 2 minutter til å lufte ut (om det er røyk grunnet matlaging o.l.) før du kan tilbakestille på brannsentralen.

Hvis alarmen går i **HELE BYGGET** (oppgangen) er melding gått til brannvesenet

1. **Ring 110.** Dersom det er kontrollert og verifisert at det ikke brann eller røykutvikling på utløsningsstedet kan du gi beskjed til brannvesenet at det er falsk alarm. Hvis ikke; **evakuér.**

2. **Ikke rør brannsentralen** uten eksplisitt beskjed fra brannvesenet.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Eivind Wisløff Nagell

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Aurora Høystad Stavem og Kristoffer Kleven Solberg

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Linda Gabrielsen og Kari Strømmen

Forslag til vedtak: Anders Svendsen og Jens Nilsberg Gamre velges som styremedlemmer for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Silja Espolin Johnson, Axel Grelland og Eirik Stokkmo

5.4 Valg av valgkomité

Olaf Haagesen og Alf Christian Løland Hvaring har fullført sin periode.

Styrets innstilling: Alf Hvaring og Olaf Haagensen fortsetter som valgkomite.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 11.03.2026

Styret i Borettslaget Torshov KV XIV A

Styreleder, Eivind Wisløff Nagell
Styremedlem, Linda Cecilie Gabrielsen
Styremedlem, Kari Strømmen
Styremedlem, Kristoffer Kleven Solberg
Styremedlem, Aurora Stavem
1. varamedlem, Axel Grelland
2. varamedlem, Eirik Seu Stokkmo
3. varamedlem, Silja Espolin Johnson

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Borettslaget Torshov KV XIV A

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Eivind Wisløff Nagell
Styremedlem, Linda Cecilie Gabrielsen
Styremedlem, Kari Strømmen
Styremedlem, Kristoffer Kleven Solberg
Styremedlem, Aurora Stavem
1. varamedlem, Axel Grelland
2. varamedlem, Eirik Seu Stokkmo
3. varamedlem, Silja Espolin Johnson

Styret har bestått av 3 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på styret@lirekassa.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 XIV A

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

Digital utsendelse av dokumenter

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

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

Borettslaget har per nå avtale med Halvor Vaaler om snømåking og strøing.

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

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

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Torshov KV XIV A har avtale med NextGenTel for leveranse av bredbånd. Vi har inngått ny avtale med Bahnhof, som vil tre i kraft i oktober 2026.

Nøkler, skilt

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

Nøkler til egen inngang besørger den enkelte andelseier selv.

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

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

- Ferdigstilt arbeider etter El-kontroll (2023). Alle merknader tilknyttet fellesanlegg og private sikringsskap er rettet opp og utbedret av Lysglimt Elektro.
- Årlig kontroll av manuelt slokkeutstyr for fellesarealer er inkludert i eksisterende serviceavtale med Firesafe.

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 5 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2025:

- Oppdatert infrastruktur tilknyttet brann.
- Oppdatering av borettslagets elektriske anlegg. Utbedret alle punkter påpekt under El kontroll (2023)

2024:

- Ingen store vedlikeholdsoperasjoner er utført i 2024
- Reparert lukkemekanisme på port mot Agathe Grøndahls gate.

2023:

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

2022–mars 2023:

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

2021:

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

2020:

- Nye avfallsbrønner for restavfall og papiravfall er innstallert og fungerer bra.

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

2019:

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

2018 – april 2019:

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

Styrets arbeid i 2025

Styrets arbeid:

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 styremøter og behandlet totalt 79 saker. Arbeidet i perioden har vært preget av både løpende drift og større strukturelle gjennomganger, med mål om å sikre god økonomistyring, forsvarlig vedlikehold og et trygt bomiljø.

Styret har i perioden hatt særlig fokus på følgende områder:

Gjennomgang av borettslagets faste avtaler:

Styret har gjennomført en helhetlig gjennomgang av borettslagets faste avtaler, herunder snømåking, internett, brannvern og trappevask. Formålet har vært å redusere faste kostnader samtidig som kvaliteten på tjenestene opprettholdes eller forbedres. Arbeidet har resultert i reforhandling og fornyelse av flere avtaler på mer gunstige vilkår.

Vedtektsendring knyttet til takterrasser:

Etter innspill fra generalforsamlingen i 2025 har styret, med juridisk bistand, utarbeidet forslag til ny vedtektsbestemmelse. Forslaget legges frem for behandling på kommende generalforsamling.

Den foreslåtte endringen tydeliggjør den enkelte andelseiers ansvar for egen takterrasse, og gir borettslaget økt handlingsrom til å pålegge nødvendige utbedringer ved mangelfullt vedlikehold.

Kartlegging av takterrasser:

Som følge av flere kostnadskrevende reparasjoner har styret gjennomført en grundig kartlegging og tilstandsvurdering av samtlige takterrasser, i samarbeid med takstmann.

Formålet har vært å etablere en helhetlig oversikt over tilstanden, identifisere risiko og vurdere nødvendige tiltak for å forebygge fremtidige skader og kostnader.

Utbedring av elektriske anlegg:

Det er gjennomført omfattende utbedringer av både borettslagets og andelseiernes elektriske anlegg, basert på funn fra el-kontroll. Arbeidet er utført og dokumentert i henhold til gjeldende krav.

Tiltakene bidrar til økt sikkerhet, redusert risiko for feil og et mer robust elektrisk anlegg i borettslaget.

Håndtering av forsikringssaker:

Styret har hatt betydelig arbeid knyttet til håndtering av forsikringssaker i perioden. Dette har inkludert dialog med forsikringsselskap, vurdering av skadeomfang, økonomiske og juridiske avklaringer, samt koordinering av utbedringstiltak.

Flere av sakene har vært komplekse og ressurskrevende.

Øvrige oppgaver:

I tillegg til de større prosjektene har styret arbeidet med en rekke løpende drifts- og forvaltningsoppgaver, herunder:

- Oppfølging av borettslagets økonomi og felleskostnader
- Rehabilitering og mindre vedlikeholdsarbeider
- Drift og vedlikehold av fellesvaskeri
- Velferdstiltak og beboerrelaterte saker
- Oppfølging av VVS-relaterte forhold
- Organisering og gjennomføring av dugnader
- Oppfølging av utbyggingsprosjekter

Det er også etablert og igangsatt en egen hagegruppe for borettslaget, med mål om å styrke trivsel og fellesområder.

17.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Torshov KV XIV A

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	6 027 377	5 756 448	5 879 079	6 136 867
Sum		**6 027 377**	**5 756 448**	**5 879 079**	**6 136 867**
Andre inntekter	2	0	1 125 000	1 125 000	0
Sum andre inntekter		**0**	**1 125 000**	**1 125 000**	**0**
Sum		**6 027 377**	**6 881 448**	**7 004 079**	**6 136 867**
Forretningsførsel og revisjon	3	257 967	246 201	246 300	271 000
Lønn og honorar	4	220 213	227 739	228 200	226 819
Vedlikehold	5	1 051 273	1 261 910	1 070 000	803 500
Eksterne tjenester	6	336 675	411 178	368 000	373 750
Kabel-tv og bredbånd		198 630	251 770	234 000	215 518
Forsikring		659 786	592 744	600 000	651 607
Kommunale avgifter		1 122 951	1 021 575	1 166 000	1 280 000
Festeavgifter		172 630	172 630	172 630	177 809
Brensel og strøm		75 349	75 966	90 000	77 000
Andre driftsutgifter	7	154 046	112 301	110 000	126 180
Tap o.l		0	-26 690	0	0
Sum		**4 249 520**	**4 347 323**	**4 285 130**	**4 203 183**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**1 777 857**	**2 534 125**	**2 718 949**	**1 933 684**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**1 777 857**	**2 534 125**	**2 718 949**	**1 933 684**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	164 610	146 549	0	0
Renteinntekter	8	73 978	44 581	0	0
Rentekostnad	9	1 429 244	1 497 797	1 445 700	1 287 370
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-1 190 656**	**-1 306 667**	**-1 445 700**	**-1 287 370**
Årsresultat	**10**	**587 201**	**1 227 457**	**1 273 249**	**646 314**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-580 830	-542 294	-573 953	-646 177
Andre endringer i disponible midler	10	0	124 448	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**6 371**	**809 611**	**699 296**	**137**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	16, 17	4 057 935	4 057 935
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	2 500	2 500
Sum anleggsmidler		**4 060 435**	**4 060 435**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		13 983	18 924
Til gode av forretningsfører		206	900
Forskuddsbetalte kostnader	12	214 575	164 954
Andre fordringer		-2 655	13 415
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 924 399	1 899 206
Innestående på særvilkår		643	622
Sum omløpsmidler		**2 151 150**	**2 098 019**
SUM EIENDELER		**6 211 585**	**6 158 455**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	13	25 500	25 500
Annen egenkapital 1.1		-20 113 459	-21 340 916
Årets resultat	10	587 201	1 227 457
Sum egenkapital	**14**	**-19 500 758**	**-20 087 959**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	25 375 508	25 956 338
Sum langsiktig gjeld		**25 375 508**	**25 956 338**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 145	8 953
Gjeld til forvaltningsklient		0	10
Leverandørgjeld		309 779	222 611
Skyldig off. myndigheter		0	723
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	1 124
Påløpne renter		7 230	8 084
Annen kortsiktig gjeld		5 681	48 570
Sum kortsiktig gjeld		**336 835**	**290 075**
Sum gjeld		**25 712 343**	**26 246 413**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 211 585**	**6 158 455**

Oslo 31.12.25
Styret i Borettslaget Torshov KV XIV A

Sted:_____, dato:_____

Eivind Wisløf Nagell
Styreleder

Aurora Stavem
Styremedlem

Kristoffer Kleven Solberg
Styremedlem

Kari Strømmen
Styremedlem

Linda Cecilie Gabrielsen
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 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3234 Gebyr forhåndsvarsle forkjøpsrett selger	500	0	0	0
3600 Inntekter felleskostnader	3 674 604	3 506 184	3 624 485	3 982 802
3607 Renter og avdrag	2 019 690	2 015 292	2 019 653	1 933 547
3625 Inntekt bredbånd	234 918	234 972	234 941	215 518
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	93 265	0	0	0
3690 Andre inntekter	2 400	0	0	0
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	2 000	0	0	5 000
Sum	**6 027 377**	**5 756 448**	**5 879 079**	**6 136 867**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8400 Andre inntekter	0	1 125 000	1 125 000	0
Sum	**0**	**1 125 000**	**1 125 000**	**0**

Andre inntekter er salg av areal.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	6 500	6 125	6 300	7 500
Forretningsførerhonorar	196 656	190 138	195 000	202 500
Aksjeutbytte fra OBF	-164 610	-146 549	0	0
Annen regnskapsførsel	54 811	49 938	45 000	61 000
Sum	**93 357**	**99 652**	**246 300**	**271 000**

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

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	193 000	183 000	200 000	198 790
Lønn og feriepenger	0	4 408	0	0
Arbeidsgiveravgift	27 213	28 143	28 200	28 029
Andre godtgjørelser	0	12 188	0	0
Sum	**220 213**	**227 739**	**228 200**	**226 819**

Laget har en ansatt portner, men er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024 - 2025.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	397 878	591 590	735 000	688 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	591 370	468 292	300 000	0
6620 Vedlikehold uteområde	3 822	4 242	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	11 103	187 694	15 000	15 500
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	47 101	10 092	20 000	100 000
Sum	**1 051 273**	**1 261 910**	**1 070 000**	**803 500**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	0	2 500	0	0
6360 Renhold	123 088	117 740	125 000	105 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	20 237	56 294	35 000	43 750
6725 Juridisk rådgivning	4 766	0	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	0	10 000	0
6740 Honorar konsulenttjenester	2 000	16 386	0	5 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	186 585	218 259	198 000	220 000
Sum	**336 675**	**411 178**	**368 000**	**373 750**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6900 Elektronisk kommunikasjon	2 437	2 341	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	8 871	4 944	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	1 145	10 000	6 180
7770 Bank og kortgebyrer	5 635	5 535	0	0
7772 Andre gebyrer	64 540	23 893	0	40 000
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	2 278	3 250	0	0
7790 Andre driftskostnader	67 342	71 193	100 000	80 000
7900 Annen periodisering	2 943	0	0	0
Sum	**154 046**	**112 301**	**110 000**	**126 180**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	73 416	43 662	0	0
8059 Andre renteinntekter	562	919	0	0
Sum	**73 978**	**44 581**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8152 Lånenr 9492.70.50905	1 424 902	1 497 797	1 445 700	1 287 370
8159 Andre rentekostnader	4 342	0	0	0
Sum	**1 429 244**	**1 497 797**	**1 445 700**	**1 287 370**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**1 807 944**	**998 333**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	587 201	1 227 457
Avdrag langsiktig lån	-580 830	-542 294
Annen langsiktig gjeld	0	124 448
B. Årets endring i disponible midler	**6 371**	**809 611**
C. Disponible midler 31.12	**1 814 315**	**1 807 944**

Note 11 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
Sum	**2 500**	**2 500**

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

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	174 849	164 954
1749 Forskuddsbetalte kostnader	39 726	0
Sum	**214 575**	**164 954**

Note 13 - Andelskapital

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

Note 14 - 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 15 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Refinansiering av eksisterende lån samt opplåning til vedlikehold/rehabiliteri
Lånenummer:	**94927050905**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.20 %
Beregnet innfridd:	30.09.2047
Opprinnelig lånebeløp:	26 800 000
Lånesaldo 01.01:	25 956 338
Avdrag i perioden:	580 830
Lånesaldo 31.12:	**25 375 508**
Saldo 5 år frem i tid:	21 777 346

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927050905	1	778 378	778 378
	1	636 735	636 735
	1	543 594	543 594
	1	442 639	442 639
	1	437 800	437 800
	1	432 703	432 703
	1	427 661	427 661
	1	404 925	404 925
	1	398 128	398 128
	1	395 616	395 616
	1	392 569	392 569
	1	386 769	386 769
	1	386 751	386 751
	1	383 648	383 648
	1	378 994	378 994
	1	378 513	378 513
	1	377 812	377 812
	1	373 878	373 878
	1	373 822	373 822
	1	361 503	361 503
	1	354 392	354 392
	1	348 796	348 796
	1	347 743	347 743
	1	347 596	347 596
	1	346 303	346 303
	1	344 197	344 197
	1	341 962	341 962
	1	329 422	329 422
	1	328 406	328 406

Lån

1	325 395	325 395
1	324 804	324 804
1	324 250	324 250
1	309 197	309 197
1	300 055	300 055
2	286 794	573 588
1	272 388	272 388
2	265 960	531 920
2	264 631	529 262
1	259 311	259 311
1	257 760	257 760
2	252 441	504 882
1	250 224	250 224
1	247 122	247 122
2	244 684	489 368
2	241 359	482 718
1	238 921	238 921
3	236 705	710 115
2	232 494	464 988
3	230 721	692 163
4	224 515	898 060
1	220 082	220 082
5	218 309	1 091 545
5	186 616	933 080
8	185 286	1 482 288
1	179 745	179 745
3	179 302	537 906
1	163 122	163 122

Kommentarer til lån

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

Note 16 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 057 935
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 057 935
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 057 935

Antatt levetid i år :

Note 17 - Bygninger

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Torshov KV XIV A

Styreleder	Eivind Wisløff Nagell (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Kari Strømmen (sign.)	04.04.2026
Styremedlem	Aurora Stavem (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Linda Cecilie Gabrielsen (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Kristoffer Kleven Solberg (sign.)	24.03.2026

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kv XIV A

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torshov Kv XIV A som viser et overskudd på NOK 587 201. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 13. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

Wirum, Anne Grethe Ruud

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

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

13.04.2026 12:18:36

Signaturmetode

BankID (NO)

VEDLEGG



4.1 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. Rehabilitering av våtrom ligger under andelseiers vedlikeholdsansvar, dog slik at utskifting av sluk er borettslagets ansvar. Fører utskifting av sluk til brudd på brannskillet, må det søkes Plan- og bygningsetaten. Søknad og kostnader i den forbindelse dekkes av andelseier.

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.

For boliger med takterrasse gjelder følgende:

> Andelseier plikter å vedlikeholde og utskifte eventuelle gulvfliser /tremmer men ikke påstøp, membran og bærende konstruksjoner. Andelseier plikter å utføre overflatevedlikehold, herunder maling av balkongbrystningens innside, og holde eventuelt sluk åpent for løv, smuss, snø og is. Eventuelle varmekabler i sluk driftes og vedlikeholdes av andelseier.
>
> Andelseier plikter regelmessig å føre tilsyn med hele terrassen med tilknyttede innretninger, så som beslag, sluk, renner, avløp, membranens avslutning ved terskel og eventuelt mot vegg om denne er synlig, og andre bygningsdeler som er særlig utsatt for fukt. Avvik skal meldes skriftlig til styret uten ugrunnet opphold dersom avviket omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt.
>
> Ved skader plikter andelseier uavhengig av hvem som har vedlikeholdsplikten straks å iverksette skadebegrensende tiltak.

4.2 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 på kort varsel gjøre boligen og eventuell takterrasse 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.

Alternativ 2 til vedtektsendring

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, herunder utskifting av termoruter, 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 reparasjoner 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, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

For boliger med takterrasse gjelder følgende:

> Andelseier som har borett til bolig med takterrasse plikter å vedlikeholde o g bekoste utskifting av hele terrassen inkludert bærende konstruksjoner, herunder bl a gulv med membran, eventuell skadet isolasjon, eventuelt påstøp over membran, tremmer/fliser, balkongbrystning/rekkverk, terrassedør og eventuelle vinduer mot terrassen inkludert skrått glassfelt over, renner, nedløp, sluk og varmekabler tilknyttet disse. Vedlikeholdsansvaret omfatter nødvendig prosjektering, eventuelt engasjement av sakkyndig, tilbudsinnhenting, kontrahering av entreprenør, osv.
>
> Andelseier må til enhver tid påse at terrassen med tilknyttede innretninger fungerer tilfredsstillende. Eventuelle skader skal utbedres uten ugrunnet opphold, og skriftlig melding skal sendes til styret.
>
> Ved skader må andelseier også iverksette skadebegrensende tiltak uten ugrunnet opphold. Alt vedlikehold og alle utskiftinger av betydning skal utføres av fagkyndige, og dokumentasjon for utførelse skal oversendes til styret.

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

Andelseier kan etter skriftlig avtale med styret gis tillatelse til å foreta bygningsmessige arbeider i henhold til borettslagets vedtatte retningslinjer for utbygging av leiligheter*. Styret kan ved behov få saken vurdert av fagkyndige før tillatelse gis. Kostnadene ved bruk av fagkyndige belastes andelseier.
* Retningslinjer for utbygging og sammenslåing av leiligheter er til enhver tid en del av gjeldende vedtekter, vises til «Retningslinjer for Borettslaget Torshov kvartal XIVa ved sammenslåing av leiligheter eller ved utvidelse i kjeller eller på loft», som er vedlagt vedtektene.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, og ytterdører (unntatt terrassedører) til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler (se unntak i vedtektenes pkt 4.2 for takterrasser).

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

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov KV XIV A torsdag 30.04.2026 kl. 17:00 - OBF, Valle Vision, Innspurten 11c.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Torshov KV XIV A

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 27 andelseiere/seksjonseiere/aksjeeiere og 13 representert med fullmakt, til sammen 40 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Linda Cecilie Gabrielsen 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 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 198 790

4. Forslag

4.1 Forslag om endring av borettslagets vedtekter §§ 4.2 og 4.3

Vedtak:
Saken ble trukket og vil legges frem for forsamlingen til behandling på et senere tidspunkt.

4.2 Forslag fra Hege Strand Karlsen om renhold av luftekanaler

Det ble votert over to følgende alternativ:

1. Forslagstillers forslag: Det vedtas at borettslaget får rengjort luftekanlene nå, og inntar dette som et fast vedlikehold hvert 3-5 år.
2. Motforslag fra forsamlingen: Styret skal innhente tilbud på hva det koster å utrede luftekanalenes tilstand. Tilbud skal legges frem for forsamlingen til votering på et senere tidspunkt.

Vedtak:
Begge forslag falt med 24 av 40 stemmer mot.

4.3 Forslag fra Baste Simonsen om utskifting av 20 år gamle vinduer i andelene

Det ble votert over to følgende alternativ:

1. Forslagstillers forslag:Jeg foreslår at styret innhenter tilstandsrapport, prisoverslag, undersøkelse av støtteordininger.
2. Styrets innstilling: Borettslaget har en rekke andre vedlikeholdsoppgaver som anses å være mer presserende å arbeide med i tiden fremover, enn vinduenes tilstand. Vi mener derfor at det er for tidlig å starte dette arbeidet nå.

Vedtak:
Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

4.4 Forslag fra Mai Elin Wehn om endring av brøk

Vedtak:
Saken ble trukket med ønske om at styret setter opp et forslag til prinsipper for kostnadsfordeling. Prinsippet tilsluttes seg av alle eierne før saken legges frem for endelig behandling i generalforsamlingen.

4.5 Forslag fra Balder Hasvoll og Camilla Heidum om branninstruks

Det vises til innkalling for foreslåtte alternativer til branninstruks.

Vedtak:
Styrets innstilling vedtatt med 36 stemmer for 1 stemme mot.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Eivind Wisløff Nagell ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Anders Svendsen og Jens Nilsberg Gamre ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Silja Espolin Johnson, Axel Grelland og Eirik Stokkmo ble valgt for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Olaf Haagesen og Alf Christian Løland Hvaring har fullført sin periode.

Vedtak:
Alf Hvaring og Olaf Haagensen ble valgt som valgkomite for 1 år

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19:35

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Eivind Wisløff Nagell for 2 år
- Styremedlem: Jens Nilsberg Gamre for 2 år
- Styremedlem: Anders Svendsen for 2 år
- Styremedlem: Linda Cecilie Gabrielsen 1 år igjen
- Styremedlem: Kari Strømmen 1 år igjen
- Varamedlem: Axel Grelland for 1 år
- Varamedlem: Eirik Seu Stokkmo for 1 år
- Varamedlem: Silja Espolin Johnson for 1 år

Protokoll for Borettslaget Torshov KV XIV A

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	30.04.2026
Protokollvitne	Linda Cecilie Gabrielsen (sign.)	04.05.2026

HUSORDENSREGLER BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XIV A

Vedtatt på ordinær generalforsamling 13. april 1999

Sist revidert 18.03.24

l. Alminnelige bestemmelser

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

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

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

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

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

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

2. Lufting, banking og torking av tøy

Utlufting av leilighetene må ikke foregå mot felles trappeoppgang.

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

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

3. Gårdsplassen

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

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

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

4. Søppel

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

5. Vaskeriet

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

6. Kjellere og loft

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

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

7. Trappene

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

8. Husdyr

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

9. Mating av fugler

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

10. Husholdningsmaskiner

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

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

11. Klager

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

Disse ordensreglene vedlegges husleiekontrakten.

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XIVa

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

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

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

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

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

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

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

4.5 Utvidelse av leiligheter

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon – inndriving - fordeling

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

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

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

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

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær

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

generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal bli behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.8 Styremedlemmer

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

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

7.2 Revisjon

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

7.3 Endring av vedtekter

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

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Torshov kv. XIV A,

~~av del av~~ eiendommene Joh. Svendsensgt. 17, 19,21,21b og 23, Joh. Selmersgt. 2,4,6, Elm Neupertsgt. 2,4 og Goethe Grøndahlsgt. 41,43.

Denne har fått

og er 1831.5 m² stor. Målebrev, datert _____, tinglyst _____ er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.

Festetiden.

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

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 1449,- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 10,- ~~pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelser.~~

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

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

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

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

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

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

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

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

§ 6.
Hagen.

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

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.
Forsikring.

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

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.
Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.
Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

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

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

§ 13.
Forkjøpsrett.

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

§ 14.
Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

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

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

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

Oslo, den 2. september 1954

Som fester:
Boliglaget
Torshov kv. XIV A
Ralph Sekkestad Ingvar Berg

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

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

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

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

Johansen & Nielsen, Oslo

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Torshov Kv 14 A
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

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

Regulering av festeavgift for boligtomt

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

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

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

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vedtatt på Ekstraordinær Generalforsamling 25.09.01
og endret på ekstraordinær Generalforsamling 25.10.22

1. Formål

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

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

Borettslaget ønsker med disse retningslinjene å

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

2. Søknader om ervervelse av boligareal

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

3. Loft

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

4. Kjeller

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

5. Sammenslåing av leiligheter

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

6. Andre bestemmelser for ervervelse av kjeller- eller loftsareal

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

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

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

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

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

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

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

7. Tekniske krav for lofts- og kjellerutbygging

a. Generelt

- **i.** Utbygginger i Borettslaget Torshov kv. XIV a skal utføres i samsvar med gitt byggetillatelse fra Plan og bygningsetaten, herunder at alle retningslinjer fra Plan- og bygningsetaten skal følges,
- **ii.** utbygger skal søke løsninger som ivaretar estetiske hensyn og gårdens særpreg og som er i samsvar med ønsker fra byantikvaren,
- **iii.** for utbygging av loft må alle tegninger være i overensstemmelse med de tegninger styret har fått utarbeidet for planløsning av alt loftsareal i borettslaget (heretter kalt "borettslagets fellestegninger"). Plassering, dimensjonering og utforming av **terrasser**, **terrassedør**, **arker** og **takvinduer** skal følge fellestegningene,
- **iv.** styret kan gi dispensasjon fra retningslinjene under punkt iii ovenfor dersom særlige forhold ved fasaden tilsier det.

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

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

8. Rutiner for utbygging

BEBOERS 1. BEHANDLING

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

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

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

STYRETS 1. BEHANDLING

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

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

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

BEBOERS 2. BEHANDLING

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

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

meldingstegningene, eller brukes som grunnlag for utarbeiding av disse.

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

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

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

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

STYRETS 2. BEHANDLING

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

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

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

BEBOERS 3. BEHANDLING

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

STYRETS 3. BEHANDLING

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

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

BEBOERS 4. BEHANDLING

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

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

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

Støyende arbeider. Støyende arbeider skal utføres innenfor normalarbeidstid.

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

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

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

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

STYRETS 4. BEHANDLING

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

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

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

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

9. Ikrafttredelse og overgangsordninger

Disse retningslinjene trår i kraft fra 26.09.01.

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

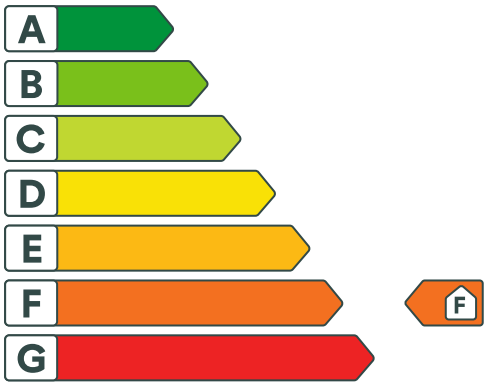
Endringer i punkt 6 b og d ble vedtatt på generalforsamlingen den 25.10.2022, og vil gjelde for alle innkomne søknader om erverv av fellesarealer som styret innen vedtakets dato ikke har blitt saksbehandlet.

enova

Energiattest



Adresse **Edmund Neuperts gate 2, 0475 OSLO**	
Dato for energimerking **03.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-306624**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80554931**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **76**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1924**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **80,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **254,96 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **254,96 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 643 kWh**



Edmund Neuperts gate 2, 0475 OSLO

Detaljering

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

Edmund Neuperts gate 2, 0475 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

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: 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.

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 10: 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.

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hogne Øye Sætre
Langgata 20
0566 OSLO

Dato: 25.10.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201107457-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Aleksandar Stijacic	Arkivkode: 531

Byggeplass:	EDMUND NEUPERTS GATE 2	Eiendom:	225/76/0/0
Tiltakshaver:	Hans Terjesen	Adresse:	Edmund Neuperts gate 2, 0475 OSLO
Søker:	Hogne Øye Sætre	Adresse:	Langgata 20, 0566 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - EDMUND NEUPERTS GATE 2

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 27.10.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.
Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.>

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

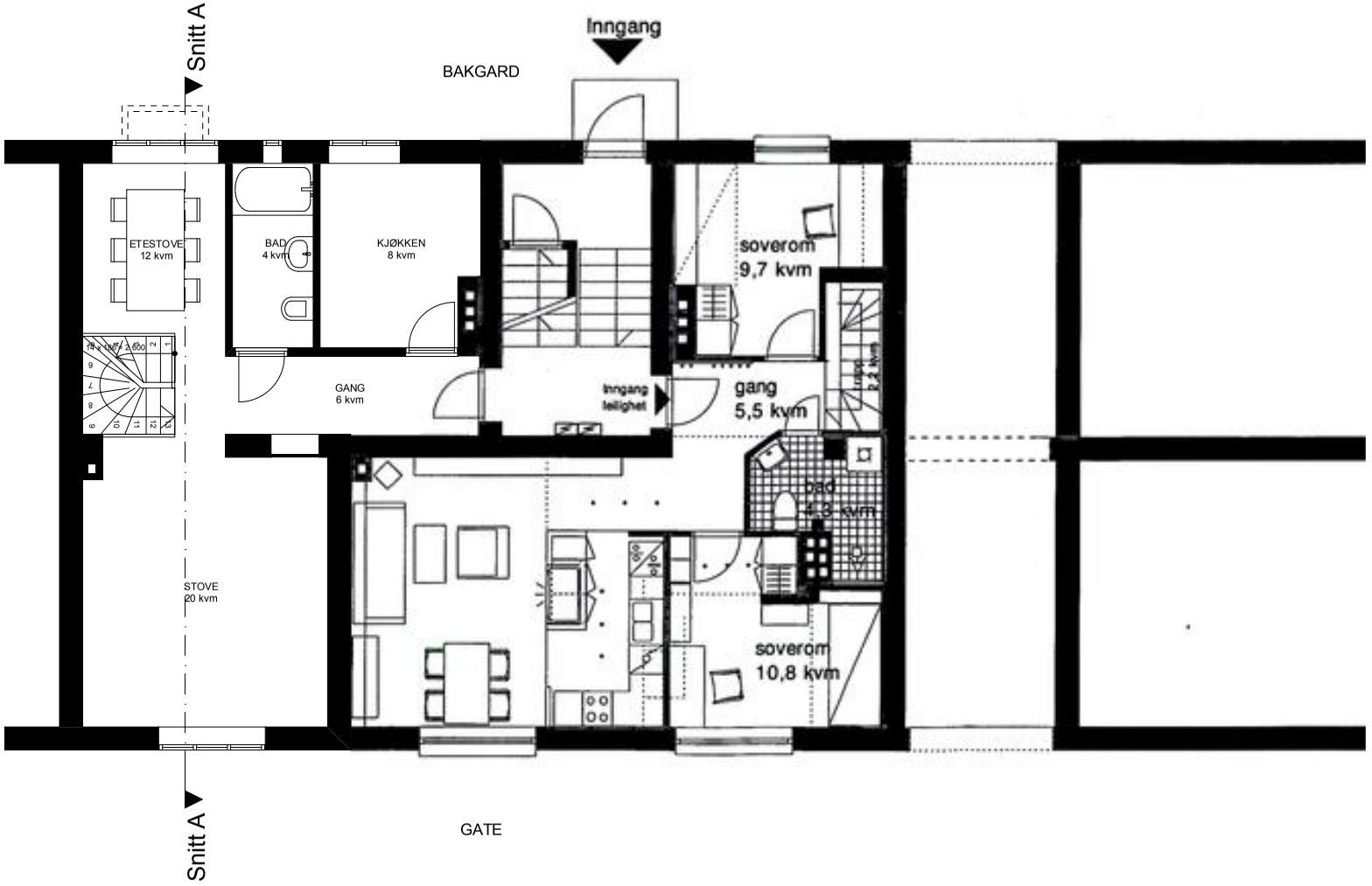
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.10.2012 av:

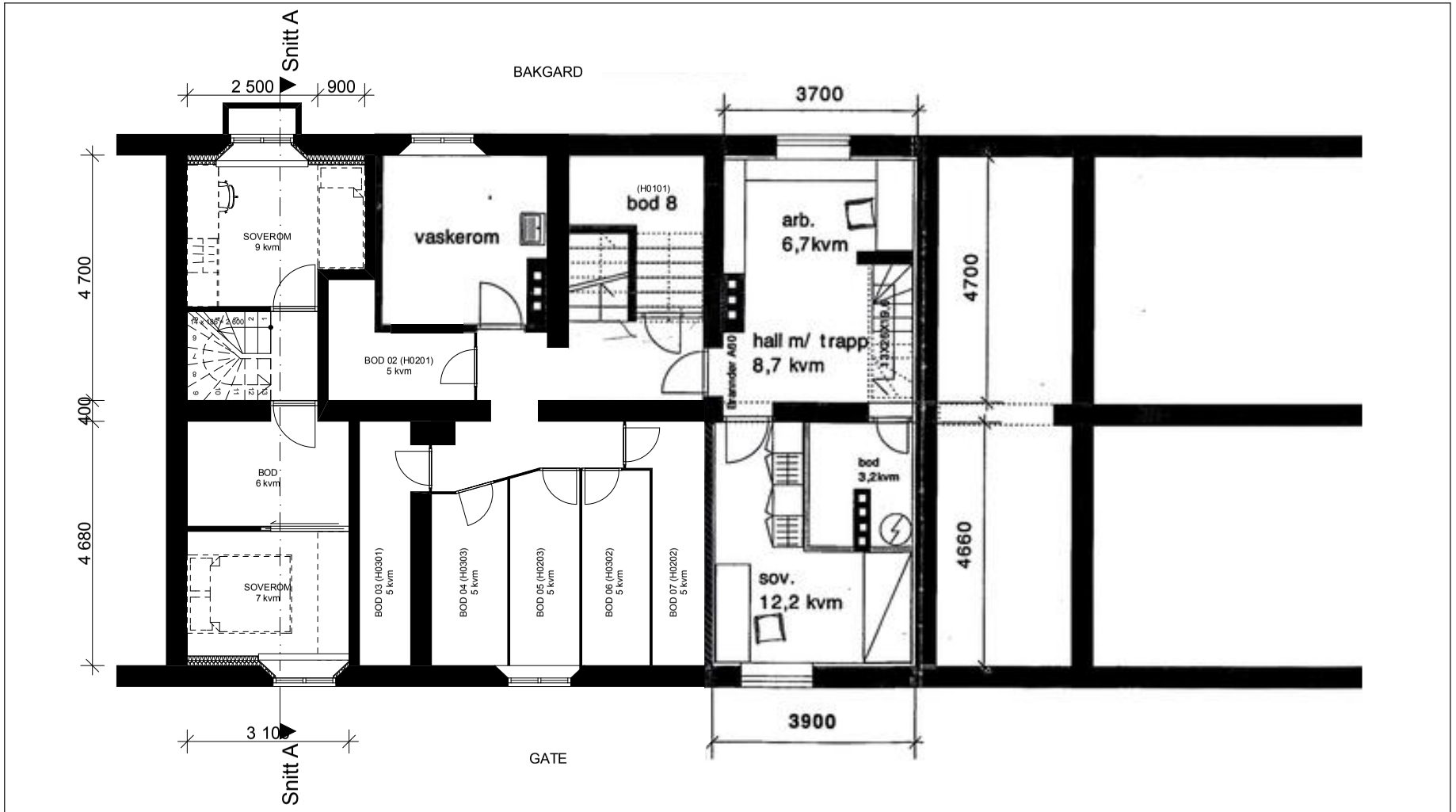
Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Hans Terjesen, Edmund Neuperts gate 2, 0475 OSLO, slyhans@gmail.com



PERFEKT ARKITEKT	**Ansvarleg søkjar:** Perfekt arkitekt (Hogne Øye Sætre) A: Langgata 20 P: 0566 Oslo T: 91 73 23 03 E: hogne@perfektarkitekt.no O: 991 258 175	**Tiltakshavar:** Hans Christoffer Aargaard Terjesen A: Edmund Neuperts gate 2 P: 0473 Oslo T: 93 05 34 61 E: Hans.Terjesen@afi-wri.no	**Prosjekt:** Edmund Neuperts gate 2 **Teikning:** Plan 1	**Korrigert dato:**	**GNR/BNR:** 225/76	**Teiknar:** Hogne	**Kontroll:** Hogne	**Målestokk:** 1:100	**Revisjon:**	**Teikningsnr.:** A20-1
				Teikna dato: 19.05.2011	**FNR/SNR:** -/ -	**Status:** Byggesøknad				



PERFEKT ARKITEKT	**Ansvarleg søkjar:** Perfekt arkitekt (Hogne Øye Sætre) A: Langgata 20 P: 0566 Oslo T: 91 73 23 03 E: hogne@perfektarkitekt.no O: 991 258 175	**Tiltakshavar:** Hans Christoffer Aargaard Terjesen A: Edmund Neuperts gate 2 P: 0473 Oslo T: 93 05 34 61 E: Hans.Terjesen@afi-wri.no	**Prosjekt:** Edmund Neuperts gate 2 **Teikning:** Kjeller	**Korrigert dato:**	**GNR/BNR:** 225/76	**Teiknar:** Hogne	**Kontroll:** Hogne	**Målestokk:** 1:100	**Revisjon:**	**Teikningsnr.:** A20-2
				Teikna dato: 19.05.2011	**FNR/SNR:** -/ -	**Status:** Byggesøknad				

N. D. 735/922

Anmeldelse
Ekspinger.

Expeditions-Dokument

angaaende Paaningshus

paa Matr.-No. 41-43-43b Sigtbe Grøndahls gate Thorshaug XIV A.

Indlevert 5te August 1922 Attesteret

201/1922

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

Kristiania den 7/8 22.

498/1922

735/22

1225/1922

Regulerede høiden er indskrevet med Blyant
7— 10/8 22—

1)

KRISTIANIA

19 22 11. 7

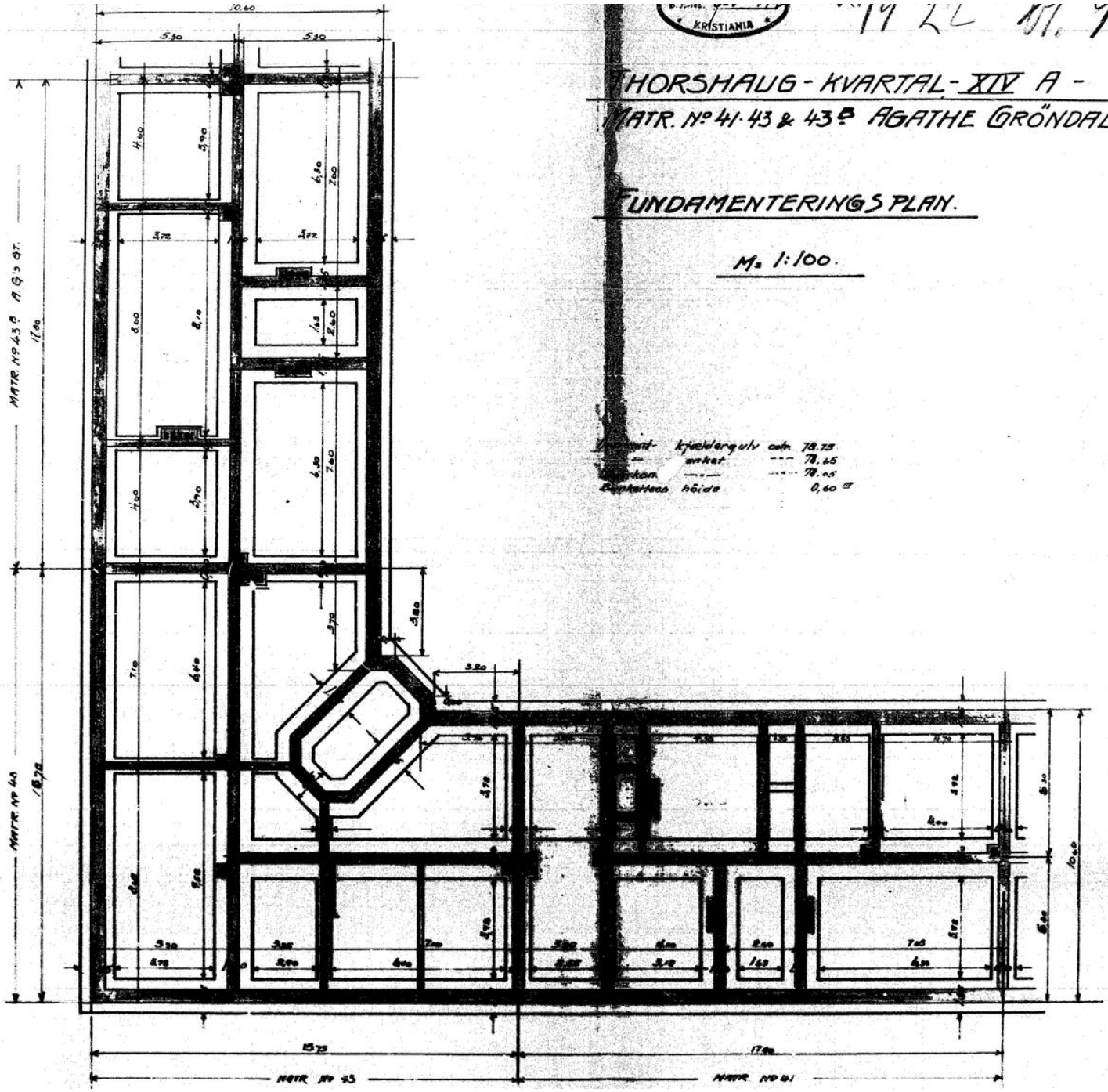
THORSHAUG - KVARTAL - XIV A -

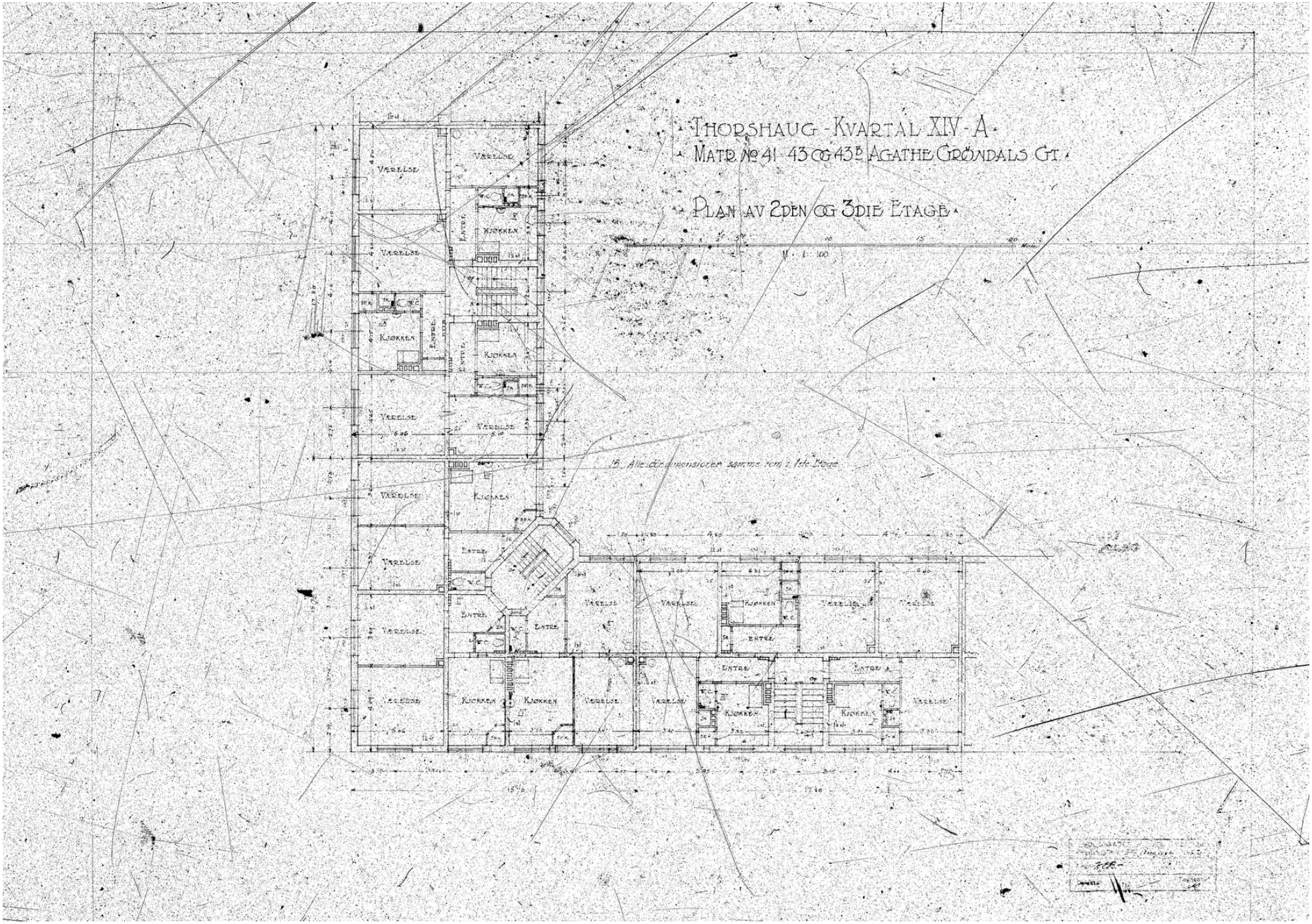
MATR. Nº 41. 43 & 43B AGATHE GRÖNDALS GT.

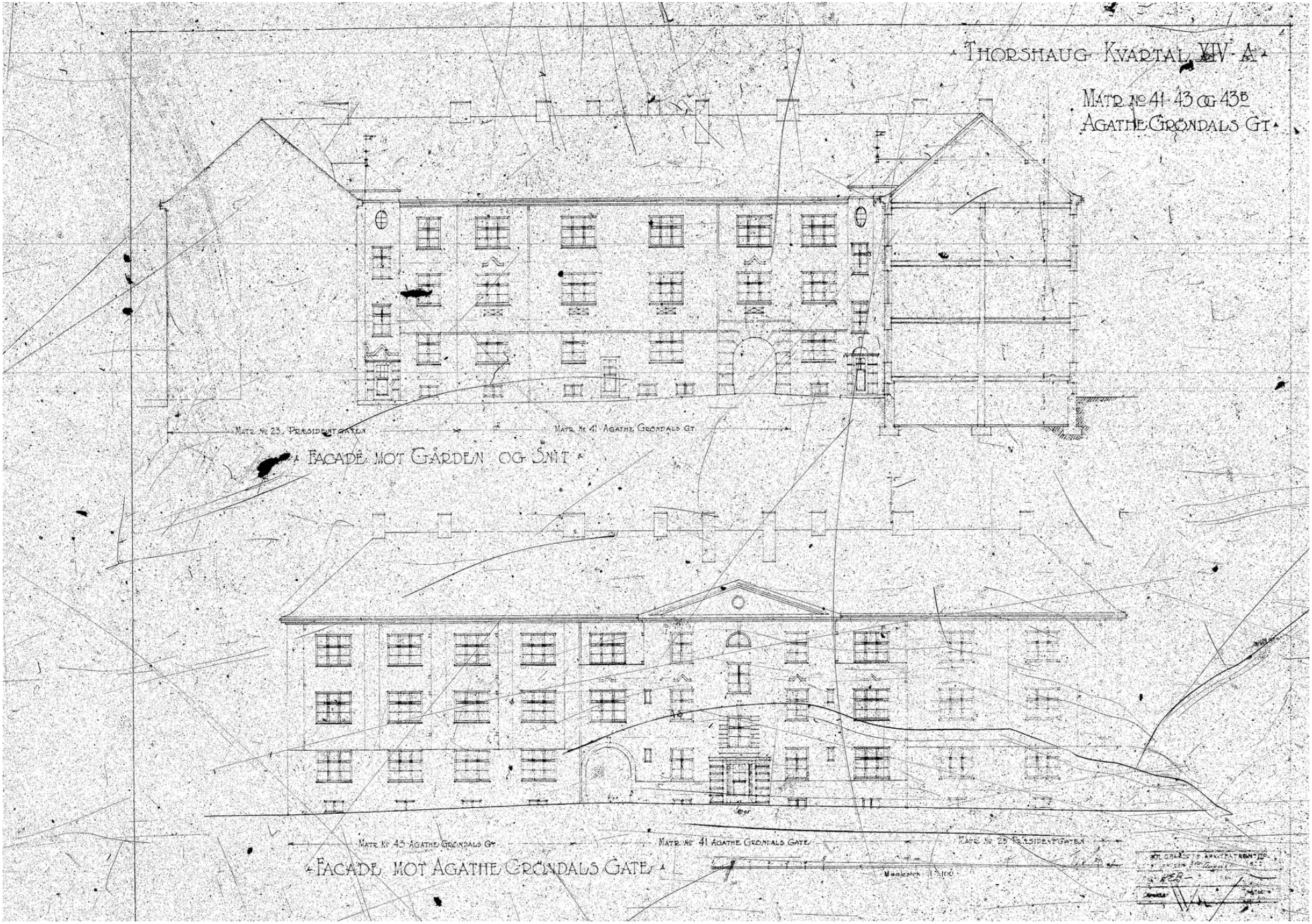
NEDFOTOGRAFERT - 19 X

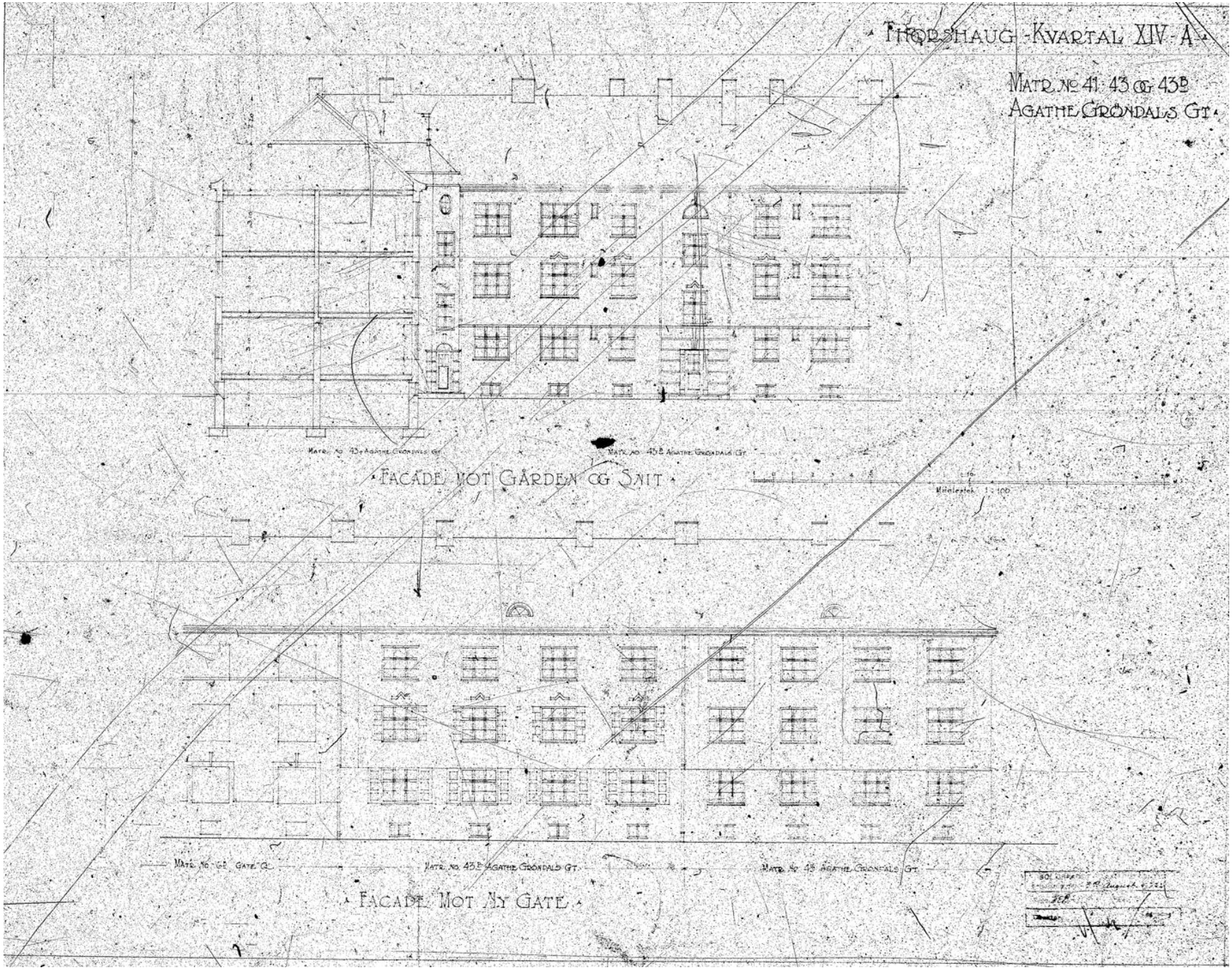
FUNDAMENTERINGS PLAN.

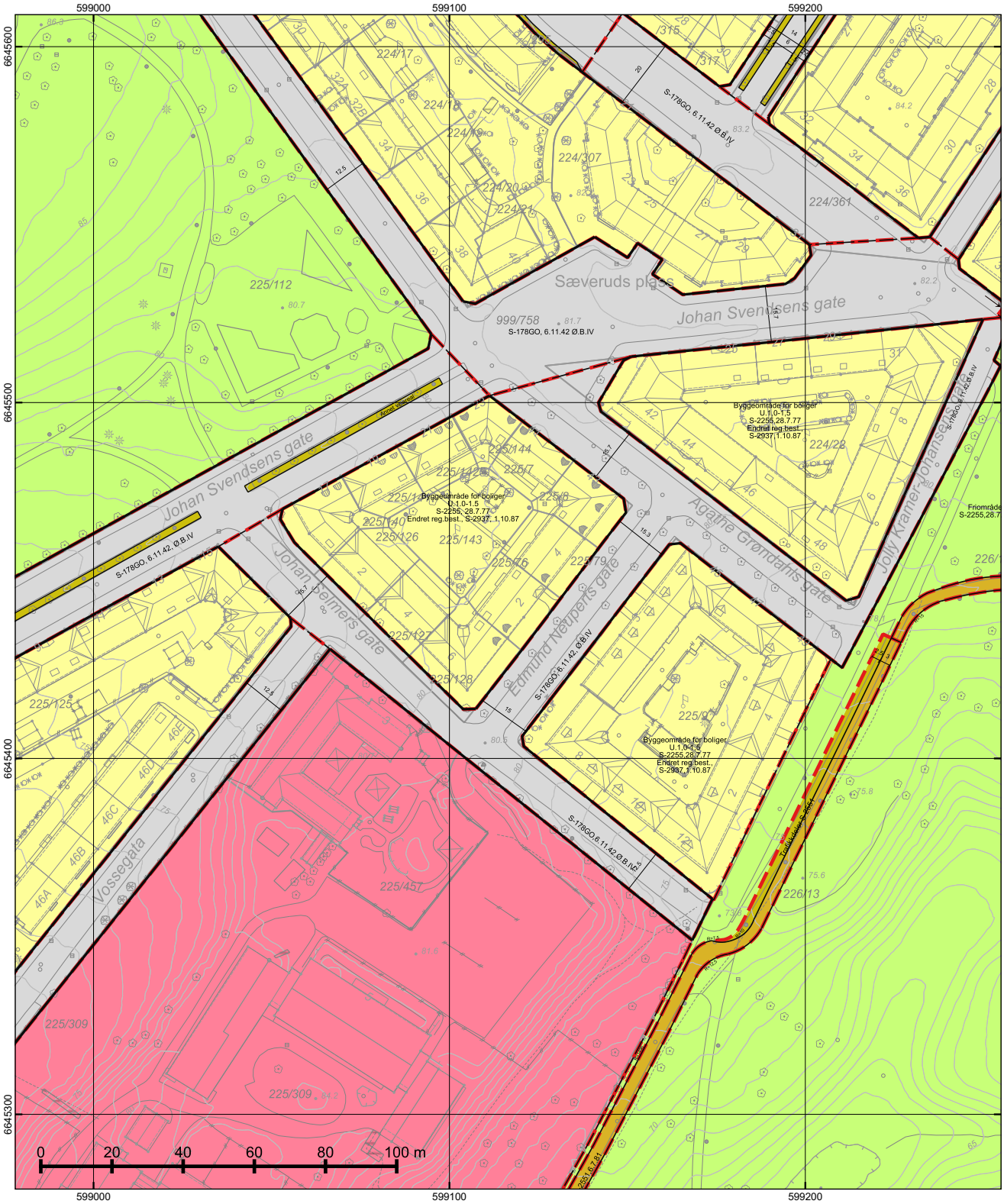
M. 1:100.




THORSHAUG - KVARTAL XIV - A
MATR. № 41 43 OG 43b AGATHE GRØNDALS GT.
PLAN AV 2DEN OG 3DIE ETAGE
M. 1:100
VÆRELSE
KJØKKEN
ENTRE
W.C.
Alle dimensioner samme som i 1ste Etage.


THORSHAUG KVARTAL XIV A
MATR. Nº 41 43 OG 43B
AGATHE GRØNDALS GT
MATR. Nº 23. PRESIDENTGATEN
MATR. Nº 41 AGATHE GRØNDALS GT.
FACADE MOT GÅRDEN OG SNIT
MATR. Nº 43 AGATHE GRØNDALS GT.
MATR. Nº 41 AGATHE GRØNDALS GATE
MATR. Nº 23 PRESIDENTGATEN
FACADE MOT AGATHE GRØNDALS GATE


TIØRSHAUG - KVARTAL XIV - A
MATR. Nº 41 43 OG 43B
AGATHE GRØNDALS GT.
FACADE MOT GÅRDEN OG SNIT
FACADE MOT NY GATE



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.06.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 335524/ 86534195
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: EDMUND NEUPERTS GATE 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/76

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

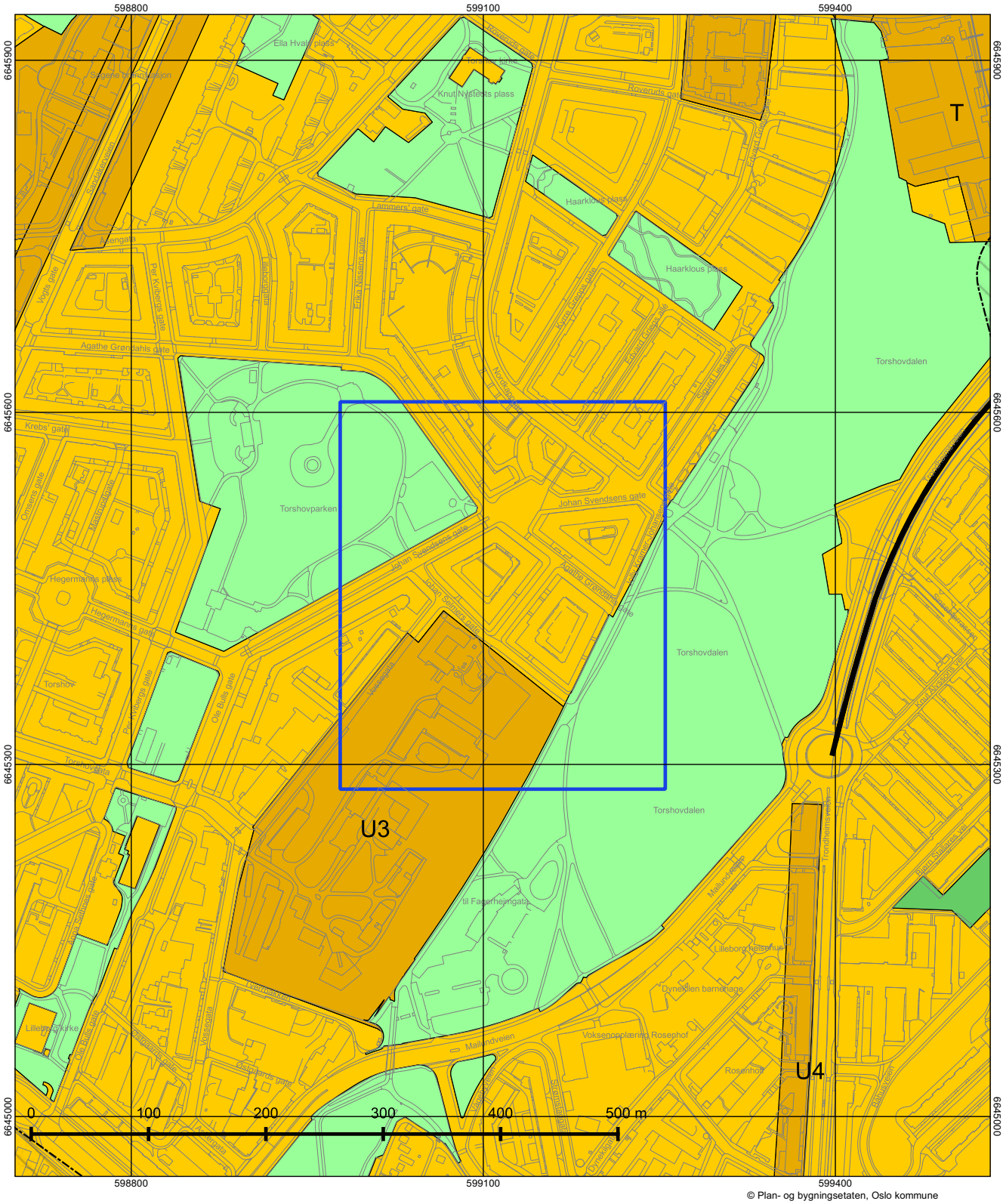
Dato: 03.06.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 335524/ 86534195
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: EDMUND NEUPERTS GATE 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/76

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 335524/86534195
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

Planen 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.

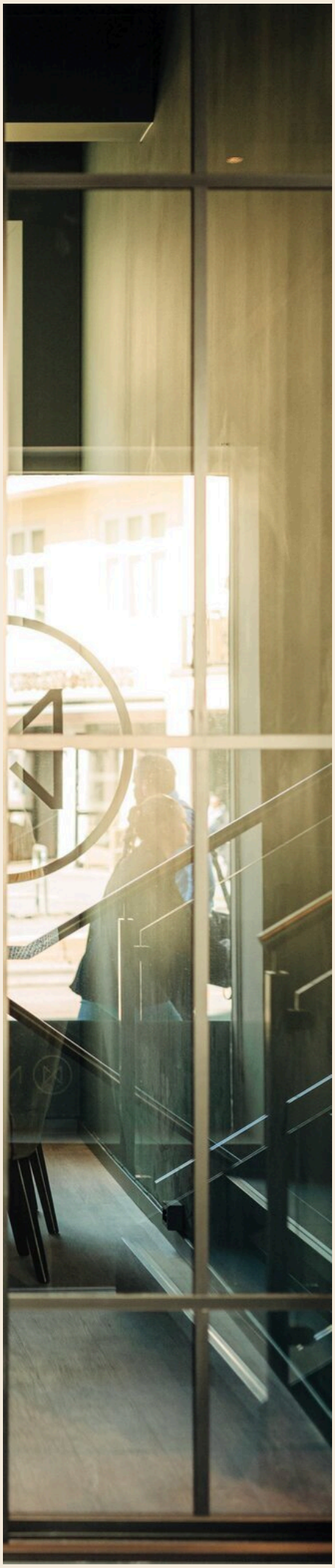


Velkommen til

Nordvik Torshov

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0180/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Edmund Neuperts gate 2 0475 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 76 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Joachim Lindhjem

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Torshov
j.lindhjem@nordvikbolig.no
941 58 144