NORDVIK

Brettevilles gate 7

1 soverom | 55 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Bretteville gate 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
43	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
74	Egenerklæringsskjema
81	Andre vedlegg
138	Vedlegg
141	Kontaktinfo
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.01.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker toppleilighet med sydvestvendt balkong mot bakgård.
Romslig spisekjøkken og delikat baderom. Oppv. og vv inkl.

Prisantydning	**5 250 000,-**
Omkostninger	**6 482,-**
Totalpris	**5 402 371,-**
Fellesgjeld	**145 889,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 081,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1933**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

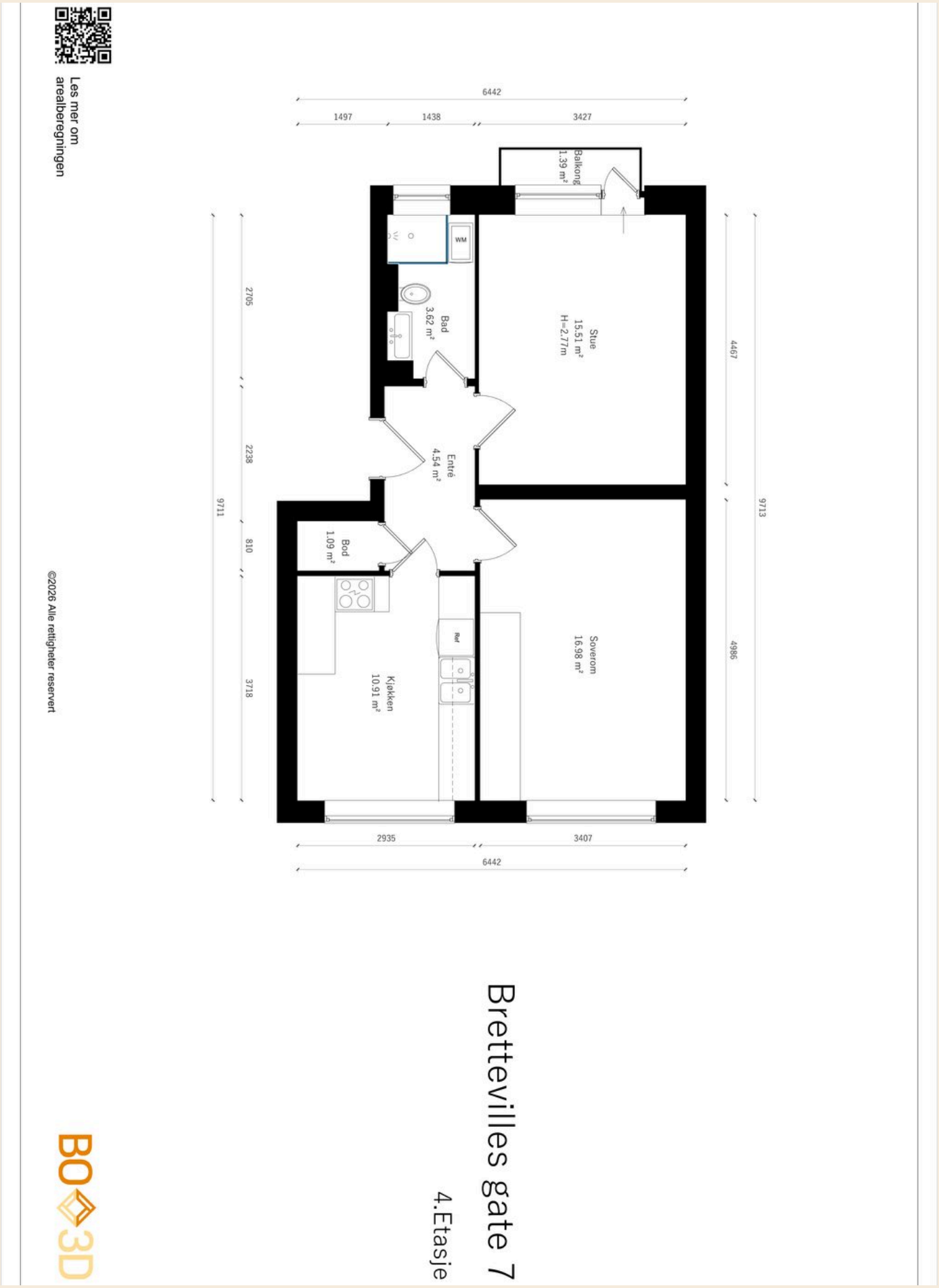
Velkommen til denne lyse, romslige og smakfulle 2-romsen med en sentral beliggenhet på attraktive Sandaker! Leiligheten er gjennomgående og har en svært god planløsning med store vindusflater og gode lysforhold. Her bor du i et rolig og sentralt område med gangavstand til de fleste fasiliteter som restauranter, kaféer, grønne parker, butikker samt et god kollektivtilbud.

Verdt å merke seg:

- Toppleilighet i 4.etg med god lys- og solforhold
- Sør/vestvendt balkong fra stuen
- Originale tregulv
- Meget romslig soverom med plass til skrivebord
- Stort kjøkken med spiseplass
- Lekkert baderom fra 2015
- Nye vinduer og balkongdør fra 2017
- Oppvarming, vv og fibernett inkl.
- Flott og skjermet bakgård med plen, planter, grill og stitteplasser
- God vedlikeholdshistorikk

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 5 kvm














Jo Nesbø MERE BLOD
JO NESBØ
JO NESBØ
JO NESBØ
Jo Nesbø Panserhjerte
JO NESBØ
FF: Blikkets fanger!












































TOVE JANSSON
PARATISI




HAM
25.10.2024
-6.4.2025


TOVE JANSSON

















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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0006/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Lars André Frebergsvik

Kjøpesum og omkostninger
5 250 000,- (Prisantydning)
145 889,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 395 889,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
3 986,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
2 496,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
6 482,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
15 782,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 402 371,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 411 671,- (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
1933

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer

BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, bad, soverom og kott
Total BRA: 55 kvm.

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

4. etasje:
TBA: 2 kvm. Balkong er ca. 1,5m² men avrundes opp til nærmeste hele tall 2m2 (TBA).

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kjellerbod er 5m² (BRA-e).
Balkong er ca. 1,5m² men avrundes opp til nærmeste hele tall 2m2 (TBA).

Takhøyde målt til 2,74m på soverommet.

Solforhold
Boligen er gjennomgående hvorav stuen og balkongen vender mot sør/vest og bakgården. Midtsommers så viser solkartet sol fra rundt 11 tiden mot 21 tiden på balkongen. Selger opplyser om følgende: Solforhold er ca. fra 11:00 til 20:30 på balkongen.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder: Entré/gang, stue, kjøkken, bad, soverom og innvendig bod.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5m².

Standard
Velkommen hjem!
Her ønskes du velkommen til en innbydende leilighet med god planløsning. Entréen gir et godt førsteinntrykk med lysmalte vegger, originale tregulv og plass til oppheng av yttertøy.

Stue:
Leilighetens naturlige samlingspunkt er den lyse og romslige stuen med en svært god planløsning. Her er det plass til både sofagruppe, spisebord og annet møblement. Store vindusflater slipper inn godt med dagslys og gir rommet en lun og behagelig atmosfære. Stuen har stilrene fargevalg, sjarmerende tregulv og oppvarming via vegghengt radiator. Fra stuen er det utgang til en koselig balkong på ca. 1,5 m², som ligger høyt og luftig med utsyn mot en rolig og skjermet bakgård.

Kjøkken:
Separat kjøkken med plass til spisebord, ideelt for både hverdagsbruk og hyggelige måltider. Kjøkkenet er stilfullt utformet med smart planløsning og rikelig med skap- og benkeplass. God takhøyde gir ekstra oppbevaringsmuligheter. Innredningen har lekre fronter, fliser på bakvegg og laminert benkeplate. Det er plass til frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøle-/fryseskap. Over stekesonen er det ventilator med kullfilter. Lyse overflater og originalt tregulv bidrar til et trivelig og tidløst uttrykk.

Bad:
Delikat bad som ble oppusset i 2015. Badet er moderne flislagte overflater, behagelig gulvvarme og downlights i taket. Praktisk innredning med servantskap med skuffer, speil, dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekksvifte og ventilasjon via vindu.

Soverom:
Romslig og innbydende soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og stort garderobeskap. Veggene er malt i en behagelig blåtone som skaper en rolig og avslappende stemning. God takhøyde på hele 2,74 m og godt med naturlig lys. Oppvarming via vegghengt radiator.

Innvendig overflater:
- Gulv: Originale tregulv. Fliser på baderom.
- Veggflater: Malt mur/duk. Fliser på bad.
- Himlinger: Malt betonghimling.
- Takhøyde på soverom er målt til 2,74m.

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
10 Års vedlikeholdsplan mellom 2025-2035 (vedlikeholds historikk tilbake til 2005):

2005: Oppussing av vaktmesterboligen
2005: Internkontroll el. (sjekk av alle strømskap)
2006: Utelamper med fotoceller (en del gammelt skiftes.)
2007: Reperasjon av utvendig tak (taktekking) med nytt beslag og takrenner
2007: En del nye varmekabler til taknedløp
2008: Nytt belegg / Maling på balkonggulv
2008: Utskifing av radiatorer
2009: Utskifting av vaskemaskin og tørketrommel 9 stk.vaskerier
2009: Rep. og maling av gulv på brannbalkonger i bakgården
2012: Soilrør
2012: Maling / reparasjon av vinduer med lift
2013: Dører mot bakgården med ny systemlås
2013: Nye hoveddører inkl. nytt calling anlegg
2013: Maling av søppelrommet
2013: Utskifting av armatur ledlys i kjellerbodene
2013: Maling av trapper
2014: Reparasjon / utskifting av vindu i oppgangene
2017: Fasaden ble malt
2017: Utskifting av alle vinduer i gården
2020: Bergvarme prosjekt
2020: Reparasjon av teglsten på tak. Løse stener og spekking av fuger.
2020: Nytt betalingssystem i vaskeriene
2020: Pulverapparatene må til service eller byttes til samtlige aksjonærer innen 18/3-2020
2021: Nye hagemøbler
2022: Rens av luftekanaler fra kjøkken og bad
2021: Utskifting av gamle sluk fra bygges opprinnelse på bad

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: Tidligere eier har opplyst at badet ble totaloppusset i 2015 etter en mindre vannlekkasje. Gjennomført av Smart VVS AS. Februar 2022: Varmekabler sluttet å fungere. Fagperson tok opp gulv på badet, la ny varmekabler og deretter nytt gulv med nye fliser. (M-TEK AS).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet

eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totaloppussing av baderom i 2015. Dokumentasjon vil bli overlevert til ny eier. Smart VVS AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har opplyst at badet ble totaloppusset i 2015. Dokumentasjon vil blir overlevert til ny eier. Utdrag av informasjon under: Smart VVS AS sitt oppdrag. Legging av membran (Bad og membran AS) Elektrikerarbeid, varmekabel, LED spotter, opplegg ny kurs og stikk uttak. (Nansen Elektro) Støping, riving gammelt bad, montasje våtromsplater, flislegging og malerarbeid (Oslo Bygg Martin Mazurek).

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: Hadde elektriker her 13.01.26 for å legge opp komfyr, sette opp ny oppvaskmaskin, oppdatere og sjekke lampepunkt i taket i stue, kjøkken og soverom. Koblet innfelt stikk på bad.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja, tidligere eier har opplyst at badet ble totaloppusset i 2015 etter en mindre vannlekkasje. Lagt nytt gulv og varmekabler på bad i 2022 etter de forrige varmekablene sluttet å fungere.

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, tidligere eier opplyste at det tidligere har vært rotter i bakgården. Ikke vært et problem eller tema i min botid.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Varmekabler på bad sluttet å fungere i februar 2022. Forsikringssak gjennom borettslagets foriskring i Gjensidige. Har ikke rapport tilgjengelig, men snakket med M-Tek AS og de sier det finnes og kan etterspørres via Gjensidige.

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? Ja, det medfølgte tilstandsrapport og salgsoppgave da jeg kjøpte boligen.

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?
Ja, mottatt nabovarsel fra Oslo Kommune for etablering av anleggsområde i Nordpolen Park. Prosjektet skal vare fra september 2025 til våren 2027. Slik jeg forstår det er eneste støyarbeid som er meldt å slå en spunt i bakken som ble gjennomført over en 2 ukers periode i starten av januar 2026.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja, mottatt nabovarsel fra Oslo Kommune for etablering av anleggsområde i Nordpolen Park. Prosjektet skal vare fra september 2025 til våren 2027. Slik jeg forstår det er eneste støyarbeid som er meldt å slå en spunt i bakken som ble gjennomført over en 2 ukers periode i starten av januar 2026.

Bygningssakkyndig
Anders Jørgen Bryhn

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:

Byggemåte:
Isolérglass i treramme datert 2017.
Brann- og lydsertifisert inngangsdør med to låser fra 2013.
Balkongdør med isolérglass datert 2017.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Balkong:
Generell elde og slitasje. Rust på rekkverk. Netting på rekkverk er stedvis løsnet.
Konsekvens/tiltak: Rekkverk må utbedres mht. sikkerhet.
Kostnadsestimat: Under 20 000,-.

- Innvendig > Overflater:
Originale tregulv har generell elde og slitasje.
Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men klar over avvikene.

- Innvendig > Etasjeskille:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10-20mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Innvendig > Innvendige dører:
Én dør har annen type hengsel. Alle dørene har generell elde og slitasje.
Konsekvens/tiltak: Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvik.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger - originale:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Dokumentasjon for rørarbeider på kjøkken finnes ikke
Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvik.

- Våtrom > Baderom > Overflater vegger og himling:
Det er litt svertesopp noen steder i silkonfuger i dusjhjørnet, det har ingen praktisk betydning mht. bruk.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å fjerne silikonfuger i dusjhjørnet og legge nye silikonfuger. Kostnadsestimat: Under 20 000,-.

- Våtrom > Baderom > Overflater gulv:
Evt. membranoppkant = 15mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.
Konsekvens/tiltak: Ingen tiltak ansees som nødvendig. Baderommet er fullt fungerende til tross for avviket.

- Kjøkken > Overflater og innredning:
Enkelte slitasjemerker/generell slitasje i innredningen gis TG2.
Konsekvens/tiltak: Ingen tiltak er nødvendig.

- 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.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

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

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier 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
Gul D

Oppvarming
Oppvarming:
- Vannbåren radiatorer i leiligheten. Felles sentralfyring i borettslaget. Folkvang Boligselskap AS investerte i bergvarme med oppgradering av varmesentralen i 2019.
- Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen tilknyttet bergvarmeanlegget.
- Varmekabler på baderom.

Ventilasjon:
- Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten. Luftespalter i vinduer.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at strømforbruket har vært på ca 4500 kwh per år.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 081,- pr. mnd.
- Felleskostnader kr 3.892,-
- Bredbånd kr 189,-

Felleskostnadene: Oppvarming, varmtvann, bredbånd (fibernett),vaktmester, trappevask, nedbetaling av fellesgjeld, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

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

Andre utgifter
Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 425 129,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 700 514,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Leverandør er Global Connect med fiber (1000/1000) til kr 189.- pr måned som ligger inkludert i felleskostnadene.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Folkvang Boligselskap AS registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 933773183 og ligger i Oslo kommune.

Boligaksjeselskapet består av 3 aksjeleiligheter der det drives næring og 285 aksjeleiligheter som har boligformål og 1 aksjeleilighet som brukes til kontor for boligaksjeselskapets vaktmester.
Grefsenveien 5 A og B, Hans Nielsens Hauges gate 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 og 30, Borger Withs gate 2, 4, 6 og 8, og Brettevilles gate 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 og 27.

Aksjeselskapets hjemmeside:
http://www.folkvangboligselskap.no/?page_id=2053

- Folkvang har 9 fellesvaskeri med vaskemaskin og tørketrommel.
- Aksjelaget disponerer en gjesteleilighet som aksjænerene i leie. Leiligheten har soveplass til fire personer, med dobbelseng på soverom og sovesofa i stuen.
- Aksjelaget er har egen vaktmester, hvor noe av hans oppgaver innebærer: organisering av fyr, skifting av sluk, kontakt håndverkere, vedlikehold, uteareal, renovasjon, bistå styret i sitt arbeide og mye mer
- Aksjelaget har 2 barnevognskur som kan lånes av beboerne for plassering av barnevogn.

Diverse:
- Varmtvannsbereder: Finnes i fyrrom. Felles varmtvann leveres ut derifra. Berederne er fra 2019
- Varmesentralen: Oppgradert i 2019 med bergvarme
- Ventilasjonsanlegg: Ventilasjonsanlegget er fra byggets opprinnelse 1933. Men ble inspisert og renset av ventilasjonsfirma i 2021.
- Soilrør / avløpsrør: Rørfornying utført av Proline i 2012. Forventet levetid på 30 år.

Vedlagt i salgsoppgaven finner du en 10 års vedlikeholdsplan mellom 2021-2031.

Fremtidige prosjekter:
2025: Nytt låssystem
2025: Nye vinduer kjeller
2025: Rehabilitering av balkonger
2029: Ny takpapp, takrenner og nedløp + varmekabler (Omtekking ble sist utført i 2006) antatt levetid ca. 25 år
2031: Stigerør til forbruksvann+ radiatorrør. Fra kjeller opp til leiligheter. Eventuelle hoved stoppekraner inne i leilighetene.

Vi har etterspurt informasjon om disse prosjektene planlegges gjennomføres og kostnaden for dette, vi har dog ikke mottatt informasjon om det fra styret.

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det

foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 145 889,-pr. 20.01.2026
Avdrag: Kr 0,-

Lån i Handelsbanken:
Annuitetslån nr 8398 71 33816 med nominell rente 5,950%, effektiv rente 6,100 % p.a.
Restsaldo pr. 20.01.26 er kr 1 324 530,-.
Lånet innfris i 2030.
Lån i Handelsbanken:

Anniutetslån nr 8398.72.16681 med nominell rente 5,950%, effektiv rente 6,090 % p.a.
Restsaldo pr. 20.01.26 er kr.9 628 415,-.
Lånet innfris 2045.

Lån i Handelsbanken:
Annuitetslån nr 8398 72 16673 med nominell rente 5,950%, effektiv rente 6,090 % p.a.
Restsaldo pr. 20.01.26 er kr 20 081 304,-.
Lånet innfris i 2045.

Lån i Handelsbanken:
Annuitetslån nr 8398 71 89528 med nominell rente 5,950 %,effektiv rente 6,090 % p.a.
Restsaldo pr. 20.01.26 er kr 11 613 713,-.
Lånet innfris i 2040.

I ordinær generalforsamling 2020 ble det vedtatt å gi styret tilslutning til oppgradering av bakgårdene og å gi styret fullmakt til om nødvendig å innhente og inngå låneavtale på inntil kr 5 000 000 med en nedbetalingsplan på opptil 10 år for å finansiere oppgradering av bakgårdene. Lånet sikres mot pant i selskapets eiendom. Lånet dekkes inn ved betaling av felleskostnader som dekker renter og avdrag på lånet.

I ordinær generalforsamling 2021 ble det vedtatt å gi styret fullmakt til å inngå ny låneavtale på inntil kr 3 000 000 med en nedbetalingsplan på opptil 10 år for å finansiere brannsikring av selskapet. Lånet sikres mot pant i selskapets eiendom. Lånet dekkes inn ved betaling av felleskostnader som dekker renter og avdrag på lånet.

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Selgers andel av langsiktig gjeld pr. 20.01.26 kr. 145.889,-

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 46 401,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 645.696,-
Budsjettet for 2025 legger til grunn et underskudd på kr. 589.750,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Dyrehold
Beboere kan eie en stk hund eller en stk innekatt, så lenge det ikke er en støybelastning, ulempe eller sjenanse for andre beboere.

Lufting av dyr i bakgårdene er tillatt så lenge dyret holdes i bånd og under kontroll. Dyreeier plikter å fjerne avføring umiddelbart og vise hensyn til øvrige beboere. Det er ikke tillatt å bruke bakgårdene som fast oppholdssted for dyrene.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 81666967

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 583 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert. Informasjonen er hentet fra seeiendom.no

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til mange hyggelige grøntområder med mulighet for turer, rekreasjon eller lange behagelige sommerkvelder. I nærheten har du populære Torshovparken og Torshovdalen, begge med sitt egne flotte preg. Kort vei er det også til Akerselva, som tar deg til Bjørvika i sør og Maridalsvannet i nord samt Nordmarka. Her har du flotte tur- og treningsområder året rundt.

Treningsmuligheter finnes i kort avstand med sentre som Myrens Sportssenter på Torshov, Momentum treningssenter i Hans Nielsen Hauges gate, Fitness24Seven på Storo og SATS Ringnes Park, Storo og Sagene. I tillegg er det flott å løpe eller gå tur i nærområdet – Voldsløkka og grøntdragene i nærheten er perfekte for en aktiv hverdag. Det er også enkel tilgang til Oslomarka via trikk nr. 11 til Kjelsås.

Det er svært gode dagligvaretilbud i nærområdet. I nærheten finner du Bunnpris, Rema 1000 og Coop Extra i gangavstand, som gir god variasjon i utvalg og priser.

Området er kjent for sitt rike utvalg av kaféer, restauranter og kulturtilbud. Her kommer stadig flere spennende tilbud, og det er dessuten kort vei til populære bydeler som Grünerløkka, Sagene, Storo og Nydalen.

På Soria Moria finner du blant annet konsertscener, barer, restauranter og teater, Cosmopolite jazz og verdensmusikk. Populære Nieu scene ligger også der. Deichmanske bibliotek ligger i gangavstand på Sandaker Senteret. På Lilleborg finner du Det Andre Teateret som tilbyr stand-up, introteater og mye mer.

I tillegg finner du koselige kafeer og spisesteder som Grisen på Oskar Braatens Plass, Trikkestallen, Åpent Bakeri/Lofthus Samvirkelag, Folkvang, Lille O, Liminal, Kaffebrenneriet, Villa Paradiso, Bruun-Larsen og Jungel Pizza – mange med hyggelig uteservering om sommeren. Bakeri De Jean og Daegens ligger også i nærheten og byr på svært gode brød og boller - perfekt for helgekaffen. I nærheten ligger også det velkjente Strøm-Larsen, kjent i hele Oslo for sine førsteklasses kjøttvarer.

Offentlig kommunikasjon er svært god. Det er kun få minutter å gå til trikk 12, 15 og 18 som går hvert 5. minutt til blant annet sentrum, Grünerløkka, Storo og Grefsen. I tillegg tar trikk nr. 17 deg fra Museplassen gjennom Carl Berner og Sofienberg. Bussrute 20 tar deg til Majorstuen og Skøyen, mens bussrute 30 går til BI Nydalen og Bygdøy. Fra Grefsen stasjon går buss 23 fra Lysaker til Simensbråten og buss 24 (rushtidsbuss) fra Fornebu til Brynseng. Ønsker du å ta T-banen er det gangavstand til Sinsen T-banestasjon med tre avganger hvert kvarter til sentrum. Flybussen og Flybusekspressen har også holdeplasser i gangavstand. Ønsker du togavgang går det tog til Gjøvik fra Grefsen stasjon.

Her får du aldri problemer med å komme deg rundt til andre områder i byen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 28.08.1936. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler aksjeselskapet. 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. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Øvrig bestemmelser på eiendommen: S-5142 - Formål: Andre sikringssoner, Båndlegging etter andre lover, Måle- og avstandslinje, Vannforsyningsanlegg

Pågående bygg/plansaker i området:

Ved Sandakerveien 58 A-D - opparbeidelse av vei
Saksnr: 2025/18728 - Byggesak
Mottatt sak: 24.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202205679
Det ble 04.11.24 gitt igangsettingstillatelse for opparbeidelse av vei.

Bjølsen ved Nordpolen Park - midlertidig riggområde, utvendig VA-anlegg og endring av utomhus - Ny vannforsyning Oslo
Saksnr: 2025/10398 - Byggesak
Mottatt sak: 22.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202553732
Det ble gitt igangsettingstillatelse 05.09.25 for for etablering av midlertidig riggområde, omlegging av hovedledninger for vann og avløp og etablering av to

kummer.

Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202212601
Bymiljøetaten oppgraderer strekningen fra Sandaker senter til Disen holdeplass. Hensikten er å forbedre fremkommeligheten for gående, syklende og kollektivtrafikk i området rundt Storokrysset.

Hans Nielsen Hauges gate - Sykkeltilrettelegging - Planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 202214970
Bymiljøetaten foreslår å omregulere Hans Nielsen Hauges gate mellom Sandakerveien og Nordkappgata fra kjørevei, kollektivfelt og fortau til kjørevei, sykkelanlegg, fortau og annen veigrunn grøntareal. Hovedhensikten med planforslaget er å tilrettelegge for høystandard sykkelfelt i begge retninger. Planen legger også til rette for bedre siktforhold i krysset Hans Nielsens Hauges gate X Carl Jeppesens gate og utvidelse av et fortau i Carl Jeppesens gate. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

301/224/68:
07.01.1896 - Dokumentnr: 900804 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning

12.05.1932 - Dokumentnr: 991102 - Urådighet
Begrenset adgang til salg

04.07.1933 - Dokumentnr: 942405 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:70

04.07.1933 - Dokumentnr: 942406 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om felles gårdsplass
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Kan ikke slettes uten samtykke fra formannskapet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:70

04.07.1933 - Dokumentnr: 942464 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:171

04.07.1933 - Dokumentnr: 942467 - Best. om adkomstrett
best. om felles gårdsplass
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:172

13.07.1933 - Dokumentnr: 900530 - Urådighet
BEGRENSING I RÅDERETT
BEST. OM BEGRENSNING I RÅDERETT M. V.
SALG KAN IKKE FINNE STED UTEN AT OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN HAR TGL. NÆDVENDIGE ERKLÆRINGER ELLER FÅTT LEDNINGENE OMLAGT SÅ FELLESSKAP IKKE FINNER STED.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:70

03.12.1932 - Dokumentnr: 991103 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Hans Haugesgt 24

29.06.1933 - Dokumentnr: 900449 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:93

08.05.1995 - Dokumentnr: 23409 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:70
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:72
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:74
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:83
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:84
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:85
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:87
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:88
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:89
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:90
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:92
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:95
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:97
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:100
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:101
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:156
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:169
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:171
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:172
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:173
Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:224 Bnr:175
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:177
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:180
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:182
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:184
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:186
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:190
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:193
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:195
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:196

Legalpant
Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet fordels to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

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
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 456,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 500,-

Samlet skal selger betale kr. 151 531,- 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 22. januar 2026

Ansvarlig megler
Joachim Lindhjem, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94158144

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).

Brettevilles gate 7

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 564 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	3 min 0.3 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.... 521 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	11 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	9 min 0.8 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	18 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.3 km

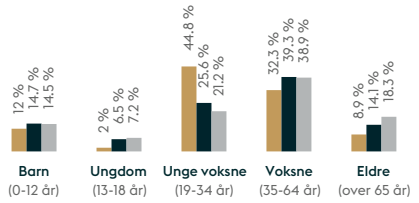
Offentlig transport

Sandaker i Sandakerveien Linje 30, 58	2 min 0.2 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	2 min 0.2 km
Storo Linje 4, 5	8 min 0.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

Barnehager

Thor Olsens barnehage 2 (0-5 å... 117 barn	3 min 0.3 km
Thor Olsens barnehage 1 (1-5 å... 36 barn	3 min 0.3 km
Sandakerveien Fus barnehage (1... 64 barn	3 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Haarklous plass	9 min
Bjølsenhallen, flerbrukshall	10 min
Sandaker Treningssenter	1 min
Fresh Fitness Storo	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

AB TAKSERING & EIENDOM AS

AKSJELEILIGHET I BOLIGBLOKK

Brettevilles gate 7, 0481 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 68

Aksjenummer 1237-1252 (264)

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 15.01.2026 **Rapportdato:** 20.01.2026 **Oppdragsnr.:** 18333-2231 **Referansenummer:** YU1880

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS **Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

AB TAKSERING & EIENDOM AS BO 3D

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

AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn. Org.nr. 987726172 Email: anders.bryhn@online.no Mobiltlf.: +47 93 43 78 61

Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

Takstmann i kontorfelleskapet Taksthuset. Takstmann siden 2003. Sertifisert bruker av Leica 3D-skanner. www.BO3D.no

"Taksering av eiendom. Tilstandsrapport. Verditaksering. Bolig. Næring. Leica 3D-skanning."



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående aksjeleilighet i veletablert boligaksjelag. Sentralt beliggende på øvre del av Torshov/Sandaker med kort vei til offentlig kommunikasjon i flere retninger (busslinjer i området), forretninger, Torshovdalen, skoler og barnehaver. Det er gangavstand til bl.a. Nydalen, Storo med handlesenter, Akerselven med tursti mot marka og sentrum, Sagene og Bjølsen. Nordpolen skole og Åpent Bakeri er like bortenfor.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har en opprinnelig og praktisk planløsning. Utgang til balkong fra stuen. Det er gode dagslysforhold med lys inn fra to sider. Leiligheten vender mot Brettevilles gate og gårdsrom.

Adkomst til felles trappegang inn fra fortau i gate.

Utsikt til området rundt med bebyggelse, gate og indre gårdsrom.

Det disponeres 1 kjellerbod.

Månedlige kostnader:
Felleskostnader kr 3 892,00
Bredbånd kr 189,00
Totalt kr 4 081,00 pr. mnd.

Opparbeidet gårdsrom med gressplen, beplantning, sittegruppe m.m.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Boligaksjeselskapet består av 3 aksjeleiligheter der det drives næring og 285 aksjeleiligheter som har boligformål og 1 aksjeleilighet som brukes til kontor for boligaksjeselskapets vaktmester.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Torshov og Lilleborg
Grunnkrets: Åsen rode 3
Valgkrets: Fernanda Nissen skole
Skolekrets: Nordpolen

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

AKSJELEILIGHET I BOLIGBLOKK

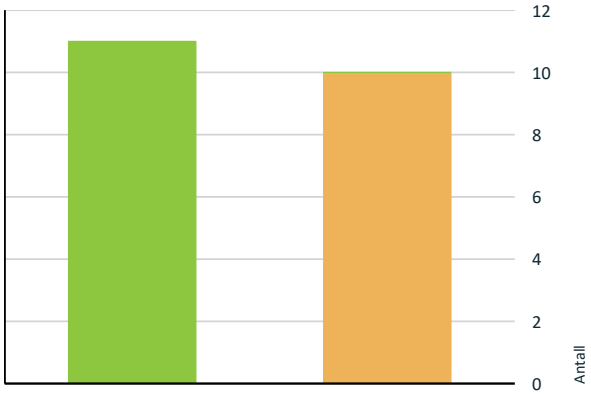
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Takhøyde målt til 2,74m på soverommet.

For romhøyde i boenheter gjelder følgende:
a) Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
b) Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.
c) Fritidsbolig med én boenhet skal ha høyde minimum 2,2 m.
d) Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.
Produksjonsunderlaget må vise at kravet til høyde er oppfylt, målt mellom undergulv og himling. TEK17.

BRANNCELLER
Brann- og eksplosjonsvernloven har som formål å forebygge brann og eksplosjoner og å sikre liv, helse, miljø og materielle verdier. Loven regulerer blant annet krav til brannsikkerhet i bygninger, håndtering av farlige stoffer og beredskapstiltak. Den legger også vekt på samarbeid mellom ulike myndigheter og aktører for å oppnå et helhetlig og effektivt brann- og eksplosjonsvern.
For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Sammendrag av boligens tilstand

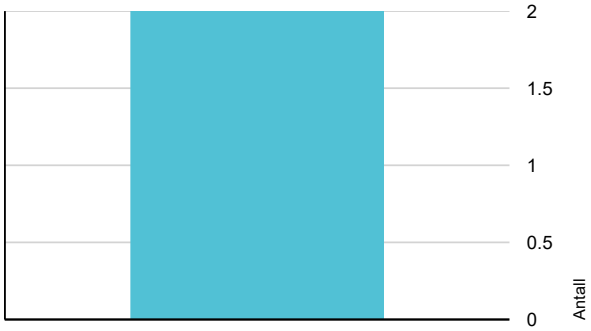
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

AKSJELEILIGHET I BOLIGBLOKK

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkong	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - originale	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 4.etasje, leilighet > Baderom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4.etasje, leilighet > Baderom > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 4.etasje, leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4.etasje, leilighet > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

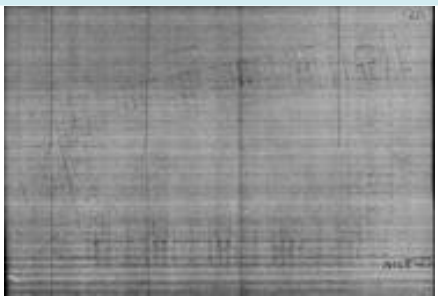
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1933

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Næringsgruppe: Bolig
Godkjent dato:-
Igangsatt dato: -
Tatt i bruk dato: 01.01.1933
Kilde: Kartverket

Boligblokk oppført over fire plan i tillegg til kjeller og loft. Hovedkonstruksjoner i murverk og betong. Støpte etasjeskillere.

Vedlikehold
10 Års vedlikeholdsplan mellom 2025-2035 (vedlikeholds historikk tilbake til 2005):

Område/oppgave År
Oppussing av vaktmesterboligen 2005
Internkontroll el. (sjekk av alle strømskap) 2005
Utelamper med fotoceller (en del gammelt skiftes.) 2006
Reperasjon av utvendig tak (taktekking) med nytt beslag og takrenner 2007
En del nye varmekabler til taknedløp 2007
Nytt belegg / Maling på balkonggulv 2008
Utskifing av radiatorer 2008
Utskifting av vaskemaskin og tørketrommel 9 stk.vaskerier 2009
Rep. og maling av gulv på brannbalkonger i bakgården 2009
Soilrør 2012
Maling / reparasjon av vinduer med lift 2012
Dører mot bakgården med ny systemlås 2013
Nye hoveddører inkl. nytt calling anlegg 2013
Maling av søppelrommet 2013
Utskifting av armatur ledlys i kjellerbodene. 2013
Maling av trapper 2013
Reparasjon / utskifting av vindu i oppgangene. 2014
Fasaden ble malt 2017
Utskifting av alle vinduer i gården 2017
Bergvarme prosjekt 2020
Reparasjon av teglsten på tak. Løse stener og spekking av fuger. 2020
Nytt betalingssystem i vaskeriene 2020
Pulverapparatene må til service eller byttes til samtlige aksjonærer innen 18/3-2020 2020
Nye hagemøbler 2021
Rens av luftekanaler fra kjøkken og bad 2022
Utskifting av gamle sluk fra bygges opprinnelse på bad 2021

UTVENDIG

TG 1 **Vinduer**

Tilstandsrapport

Isolérglass i treramme datert 2017.

Årstall: 2017



Vindustype



Vindustype



Vindustype

TG 1 Inngangsdør

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med to låser.

Årstall: 2013

Tilstandsrapport



Dørtype



Inngangsdør



Inngangsdør

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med isolérglass datert 2017.

Årstall: 2017



Balkongdør



Balkongdør

TG 2 Balkong

Balkong med adkomst fra stuen. Balkongen ansees som en "brannbalkong".
Bygget med støpt dekke og rekkverk i smijern med netting.
Ved nedbør er det naturlig avrenning.

Rekkverk høyde: 100cm

Det er over 10m til bakken.

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Generell elde og slitasje.
Rust på rekkverk.
Netting på rekkverk er stedvis løsnet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rekkverk må utbedres mht. sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Balkong



Rekkverkshøyde

TG 1 Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner

Punktet handler om boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) over felles konstruksjoner ihht. NS3600 er tilgjengelig eller ikke. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG med mindre det opplyses spesifikt her.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater består av: Originale tregulv, slipt tidligere. Fliser på baderom.
Veggflater består av: Malt mur/duk. Fliser på bad.
Himlinger består av: Malt betonghimling.

Samtlige overflater er fullt brukbare og avvikene ansees kun å være av kosmetisk betydning, ingen praktisk betydning mht. bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Originale tregulv har generell elde og slitasje.

Det er malingsavskalling enkelte steder. Eier opplyser at det har vært slik siden overtagelse og har ikke endret seg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men klar over avvikene.

Tilstandsrapport



Tregulv



Overflater



Avskalling

TG 2 Etasjeskille

Støpt etasjeskille.
Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 6 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 9 mm

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: SOVEROM

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 12 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 20 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

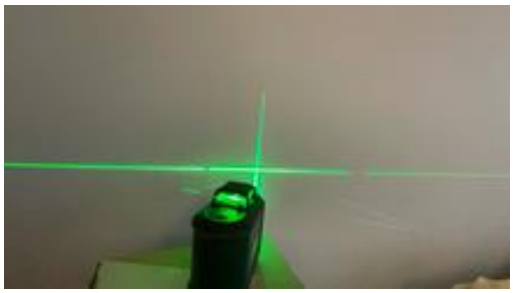
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

Tilstandsrapport



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

Innvendige trapper

Felles trappegang.



Støpte trapper i fellesgang.

TG 2 Innvendige dører

Det er malte innerdører i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Én dør har annen type hengsel.
Alle dørene har generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvik.



Innerdør



Innerdør

Tilstandsrapport

VÅTROM

4.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Generell

Baderommet ble oppusset i 2015 i regi av tidligere eier.

Dokumentasjon for utførelsen av våtromsarbeider er ikke kjent for takstmann. Dette gis TG2 på generelt grunnlag med bakgrunn i NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader" og med den usikkerhet manglende dokumentasjon medfører.

Det ble lagt nytt gulv og varmekabler i 2021 (med unntak av i dusjhjørnet) pga. feil med varmekabler.

Årstall: 2015



Dokumentasjon og FDV-dokumentasjon for baderomsarbeider er fremvist.



Samsvarserklæring for elektroarbeider på baderom er fremvist.



4.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er litt svertesopp noen steder i silkonfuger i dusjhjørnet, det har ingen praktisk betydning mht. bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å fjerne silikonfuger i dusjhjørnet og legge nye silikonfuger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



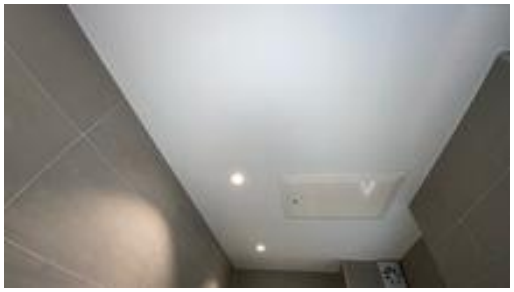
Fuger



Dusjhjørne



Fuger



Himling

4.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med/uten varmekabler.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:
Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 49 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall ≤ 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt med håndholdt vater på flere tilfeldig valgte steder.
Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk målt med håndholdt vater .
Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt med håndholdt vater på tilfeldig valgte steder.

Fall i nedsenket (+10mm) dusjgrube er ≥ 1:100.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Evt. membranoppkant ≥ 15mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig. Baderommet er fullt fungerende til tross for avviket.

Tilstandsrapport



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



4.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

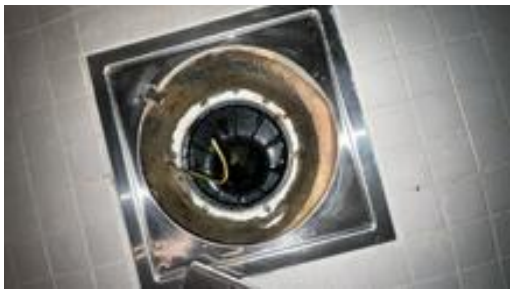
Type membran: Membran på vegger og gulv og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Dokumentasjonen konstaterer membran utførelse.

Protimeter fuktapparat: Gjorde utslag langs sokkel i dusjhjørnet men forholdet ansees som ikke skadelig forutsatt korrekt utførte våtromsarbeider.

Levetidsbetraktning:
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

Årstall: 2015





4.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett med synlig drensspalte. Servantskap med blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører. Opplegg til vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015



Servantskap



Dusj



Opplegg til vaskemaskin.

4.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte, fuktstyrt. Luftespalter i dørbladet.

Årstall: 2015





4.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. For å kunne utføre hulltaking skal det gjøres fra utsiden av baderommet som det ikke er tilgang til, helst der det erfaringsmessig forekommer skader.
Metoden var ikke gjennomførbar pga. byggemåten og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Protimeter fuktapparat gjorde utslag her.



Protimeter fuktapparat gjorde IKKE utslag her.

KJØKKEN

4.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning består av malte, glatte fronter med metallhåndtak, laminat benkeplater, stålkummer og blandebatteri, oppvaskmaskin, plass til frittstående kjøl/frys og plass til frittstående komfyr. Fliser over benk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte slitasjemerker/generell slitasje i innredningen gis TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig.



Kjøkken



Kjøkken

4.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Ventilator med kullfilter i stålhette. Det er opprinnelig lufteluke i ytterveggen til venstre for kullfilterviften, anbefales å holdes åpen året rundt mht. naturlig ventilasjon.

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

Ventilator med kullfilter gis automatisk TG2 pga. ventilasjonsprinsippet (omluft med kullfilter).

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

Tilstandsrapport



Ventilator med kullfilter i stålhette.



Ventilator med kullfilter i stålhette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger - originale

Gamle rør innenfor inspeksjonsluke på baderommet gis TG2 pga. alder

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Gamle rør innenfor inspeksjonsluke på baderommet.

TG 2 Vannledninger

Type rør: Plast, kobber med plastkappe og rør-i-rør på baderom.

Fordelerskap: Ja, i himling på baderommet. Evt. lekkasjevann fra fordelerskap vil renne ned på gulvet på baderommet (sluk i gulv).

Røranvisning: Dokumentasjon for rørarbeider fra 2015 på baderommet kan fremvises.

Hovedstoppekran for boligen: I felles kjeller, det gis automatisk TG2 da den er i felles kjeller (fellesområde).
Stoppekraner i fordelerskapet gjelder kun for baderom og ble testet og fungerte 100%.

Lekkasjestopper: Nei, anbefales å montere. Vanskelig å vurdere om det er krav til lekkasjestopper på kjøkken pga. manglende opplysninger.

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK10
Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Dokumentasjon for rørarbeider på kjøkken finnes ikke

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvik.



Røropplegg på kjøkken.



Fordelerskap i himling på baderom

TG 1 Avløpsrør

Originale soilrør i bygningen/leiligheten.

I boligaksjelagets vedlikeholdsoversikt opplyses det: Soilrør 2012.

Det gis TG1 på bakgrunn av denne opplysningen, detaljer rundt hva som er utført er ukjent for takstmann.



Originalt soilrør på kjøkken.

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten. Luftespalter i vinduer.
Se egne punkter for ventilasjon på Bad og Kjøkken.

Tilstandsrapport



Luftespalter over vinduer.

TG 1 Oppvarming

Varmekabler på baderom. Radiatorvarme. Det gis TG1 som varmekilder.



Termostatbryter for varmekabler.



Radiatorvarme

Varmesentral

Felles sentralfyring i borettslaget. Folkvang Boligselskap AS investerte i bergvarme med oppgradering av varmesentralen i 2019.
Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

Varmtvannstank

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen tilknyttet bergvarmeanlegget. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

Alarm- og signalanlegg

Dørcalling.
Internett.
Felles brannvarslingsanlegg: Nei

Lekkasjestopper: Nei, anbefales å montere, vanskelig å vurdere om det er krav til det pga. manglende opplysninger.

Komfyrvakt: Nei, anbefales å montere, vanskelig å vurdere om det er krav til det pga. manglende opplysninger.

Sprinkleranlegg: Nei
Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Tilstandsrapport

Kilde: https://www.dsb.no

TEK10
Teknisk forskrift fra 2010 (TEK10). Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren radiatorer i leiligheten.



Nyere type radiatorer.

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.

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

-Automatsikringer i el.skap uten forbruksmåler er plassert i entré.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
-Hovedsikring: Ikke opplyst i kursanvisningen
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Gjelder arbeider gjort i regi av dagens eier.

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

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Gjelder arbeider ihht. Samsvarserklæring datert 2026-01-13 fra Boligelektrikern. Beskrivelse (stikkordsform): Innfelt enkel stikk på bad. Sov: Demontert og montert lampe på soverom. Gang-stue: Gått gjennom koblingen og det ser riktig. Kjøkken: Kablet på nytt fra stikk under skap til stikk for vaskemaskin. Har gått gjennom koblingen til komfyrvakten.

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?
Ukjent

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?
Nei

Generell kommentar

Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.



El.skap



Kursanvisning

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

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.

Det er gjort følgende vurderinger (med mindre det er uaktuelt) i leiligheten mht. sikkerhet av:
Radon, balkong, trapper, elektrisk anlegg, brannteknisk, asbest, rømningsvei, forstøtningsmurer, flom- og rasfare.
Det er funnet følgende avvik:

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Rekkverk på balkong må utbedres mht. sikkerhet.

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

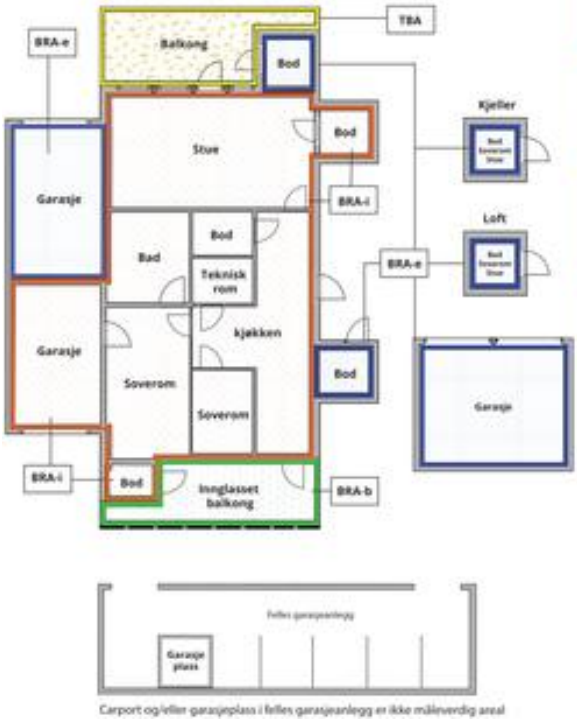
Hva er måleverdig areal?

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

AKSJELEILIGHET I BOLIGBLOKK

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.etasje, leilighet	55			55	2
Kjellerbod		5		5	
SUM	**55**	**5**			**2**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4.etasje, leilighet	Entré/gang, kott, baderom, soverom, stue, kjøkken		
Kjellerbod		Kjellerbod	

Kommentar

Kjellerbod er 5m2 (BRA-e).
Balkong er ca. 1,5m2 men avrundes opp til nærmeste hele tall 2m2 (TBA).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Takhøyde målt til 2,74m på soverommet.

For romhøyde i boenheter gjelder følgende:
a) Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
b) Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.
c) Fritidsbolig med én boenhet skal ha høyde minimum 2,2 m.
d) Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.
Produksjonsunderlaget må vise at kravet til høyde er oppfylt, målt mellom undergulv og himling. TEK17.

BRANNCELLER
Brann- og eksplosjonsvernloven har som formål å forebygge brann og eksplosjoner og å sikre liv, helse, miljø og materielle verdier. Loven regulerer blant annet krav til brannsikkerhet i bygninger, håndtering av farlige stoffer og beredskapstiltak. Den legger også vekt på samarbeid mellom ulike myndigheter og aktører for å oppnå et helhetlig og effektivt brann- og eksplosjonsvern.
For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Lars Frebergsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	68		0	6583.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brettevilles gate 7

Hjemmelshaver
Folkvang Boligselskap AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
359 1 264/Folkvang Boligselskap AS	933773183	359 1 264	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Lars Frebergsvik

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
1237-1252 (264)	100	46 401	*31.12.2024*	152 433	*31.12.2024*

Kommentar
Leilighetsnr.: 359-1-264 Aksjeboenhetsnr.: 00048 Bolignr.: H0402 Selgers andel av langsiktig gjeld pr. d.d. er kr 145 889,-.

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Ikke tilgjengelig

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Felles hovedinngang inn fra fortau i gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2255
Vedtatt: 28.07.1977
Formål: Bolig m.tilh. anlegg
S-178GO
Vedtatt: 06.11.1942
Formål: Måle- og avstandslinje, Offentlig kjørebane/veigrunn
V140590N2
Vedtatt: 14.05.1990
Formål: Fortau
S-4537
Vedtatt: 13.10.2010
Formål: Fortau
S-5142
Vedtatt: 04.03.2022
Formål: Andre sikringssoner, Båndlegging etter andre lover, Måle- og avstandslinje, Vannforsyningsanlegg
202212601
Formål: Pågående plansak
202214970
Formål: Pågående plansak

Om tomten

Flat tomt. Kvartalsbebyggelse. Skjermet indre gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	81666967			

Kommentar
Felles polise for boligaksjelaget

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

Egne forutsetninger

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

Forutsetninger

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Frebergsvik, Lars Andre	9578-5999-4-3613560	2026-01-21 21:19:20

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
21. jan. 2026

Oppdragsnummer
29-0006/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brettevilles gate 7, 0481 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Lars André Frebergsvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. desember 2021

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: 81666967
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har opplyst at badet ble totaloppusset i 2015 etter en mindre vannlekkasje. Gjennomført av Smart VVS AS. Februar 2022: Varmekabler sluttet å fungere. Fagperson tok opp gulv på badet, la ny varmekabler og deretter nytt gulv med nye fliser. (M-TEK AS)

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totaloppussing av baderom i 2015. Dokumentasjon vil bli overlevert til ny eier. Smart VVS AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har opplyst at badet ble totaloppusset i 2015. Dokumentasjon vil blir overlevert til ny eier. Utdrag av informasjon under: Smart VVS AS sitt oppdrag. Legging av membran (Bad og membran AS) Elektrikerarbeid, varmekabel, LED spotter, opplegg ny kurs og stikk uttak. (Nansen Elektro) Støping, riving gammelt bad, montasje våtromsplater, flislegging og malerarbeid (Oslo Bygg Martin Mazurek)

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hadde elektriker her 13.01.26 for å legge opp komfyr, sette opp ny oppvaskmaskin, oppdatere og sjekke lampepunkt i taket i stue, kjøkken og soverom. Koblet innfelt stikk på bad.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier har opplyst at badet ble totaloppusset i 2015 etter en mindre vannlekkasje. Lagt nytt gulv og varmekabler på bad i 2022 etter de forrige varmekablene sluttet å fungere.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier opplyste at det tidligere har vært rotter i bakgården. Ikke vært et problem eller tema i min botid.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Varmekabler på bad sluttet å fungere i februar 2022. Forsikringssak gjennom borettslagets foriskring i Gjensidige. Har ikke rapport tilgjengelig, men snakket med M-Tek AS og de sier det finnes og kan etterspørres via Gjensidige.

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? Ja, det medfølgte tilstandsrapport og salgsoppgave da jeg kjøpte boligen.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Motatt nabovarsel fra Oslo Kommune for etablering av anleggsområde i Nordpolen Park. Prosjektet skal vare fra september 2025 til våren 2027. Slik jeg forstår det er eneste støyarbeid som er meldt å slå en spunt i bakken som ble gjennomført over en 2 ukers periode i starten av januar 2026.

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?

Ja

Beskriv: Motatt nabovarsel fra Oslo Kommune for etablering av anleggsområde i Nordpolen Park. Prosjektet skal vare fra september 2025 til våren 2027. Slik jeg forstår det er eneste støyarbeid som er meldt å slå en spunt i bakken som ble gjennomført over en 2 ukers periode i starten av januar 2026.

---

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: 29-0006/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Frebergsvik, Lars Andre	**2026-01-21**

Identifikasjon

bankID Frebergsvik, Lars Andre

Signicat

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

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Torshov
c/o Sagene Eiendomsmegling AS
Vogts gate 47
0477 OSLO

Att: Thea Smedheim Lunde

Oslo, 20.01.2026

Deres ref: 29-0006/26
Vår ref: 359-1-264
Eiendommens navn: Folkvang Boligselskap AS, gnr 224 bnr 68 i OSLO kommune
Adresse: Brettevilles gate 7, 0481 OSLO
Org. nr.: 933773183
Selger: Frebergsvik, Lars Andre

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 81666967

Restanser pr. d.d.	kr	0,00

Månedlige kostnader:

Felleskostnader	kr	3 892,00
Bredbånd	kr	189,00
Totalt	**kr**	**4 081,00 pr. mnd**.

Felleskostnadene økte med 6% fra 1.1.25

I felleskostnadene er varmtvann og fyring inkludert.

Fra 01.02.2019 gikk selskapet bort fra kollektiv avtale for TV, og har kun kollektiv avtale for internett. Leverandør er Global Connect med fiber (1000/1000) til kr 189.- pr måned. Bredbånd reguleres jevnlig i henhold til faktura fra leverandør.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

Lån:
Lån i Handelsbanken:
Annuitetslån nr 8398 71 33816 med nominell rente 5,950%, effektiv rente 6,100 % p.a.
Restsaldo pr. 20.01.26 er kr 1 324 530,-.
Lånet innfris i 2030.

Lån i Handelsbanken:
Anniutetslån nr 8398.72.16681 med nominell rente 5,950%, effektiv rente 6,090 % p.a.
Restsaldo pr. 20.01.26 er kr.9 628 415,-.
Lånet innfris 2045.

Lån i Handelsbanken:
Annuitetslån nr 8398 72 16673 med nominell rente 5,950%, effektiv rente 6,090 % p.a.
Restsaldo pr. 20.01.26 er kr 20 081 304,-.
Lånet innfris i 2045.

Lån i Handelsbanken:
Annuitetslån nr 8398 71 89528 med nominell rente 5,950 %,effektiv rente 6,090 % p.a.
Restsaldo pr. 20.01.26 er kr 11 613 713,-.
Lånet innfris i 2040.

I ordinær generalforsamling 2020 ble det vedtatt å gi styret tilslutning til oppgradering av bakgårdene og å gi styret fullmakt til om nødvendig å innhente og inngå låneavtale på inntil kr 5 000 000 med en nedbetalingsplan på opptil 10 år for å finansiere oppgradering av bakgårdene. Lånet sikres mot pant i selskapets eiendom. Lånet dekkes inn ved betaling av felleskostnader som dekker renter og avdrag på lånet, se protokoll.

I ordinær generalforsamling 2021 ble det vedtatt å gi styret fullmakt til å inngå ny låneavtale på inntil kr 3 000 000 med en nedbetalingsplan på opptil 10 år for å finansiere brannsikring av selskapet. Lånet sikres mot pant i selskapets eiendom. Lånet dekkes inn ved betaling av felleskostnader som dekker renter og avdrag på lånet, se protokoll.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 46 401,-
Andel gjeld:	kr 152 433,-

Selgers andel av langsiktig gjeld pr. d.d. er kr 145 889,-

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

Vi gjør oppmerksom på den nye loven om eiendomsskatt. Se veiledning på:
http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Sjolvmelding/Tema-og-fradrag/bustad/Kommunal-eigedomsskatt-/eigedomsskatt---burettslag-og-bustadaksjeselskap/

Aksjenr.: 1237-1252 (264)
Antall aksjer: 16
Pålydende: 100,00
Samlet pålydende: 1 600,00
Leilighetsnr.: 359-1-264 i Brettevilles gate 7, 0481 OSLO
Aksjeboenhetsnr.: 00048
Bolignr.: H0402

Noterte heftelser/pantattest:

Prioritet:	Panthaver:
1	Folkvang Boligselskap AS
2	Dnb Boligkreditt AS
3	Nordvik Oppgjør AS

Det originale aksjebrevet befinner seg hos: Enqvist Boligforvaltning AS

Aksjebrevet er etter bestemmelsene i den nye aksjelovs kapittel 4 – (se spesielt § 4-10 og § 4-8.) gjort om til aksjebevis.

Aksjebevis blir sendt til de nye eierne, samt til den, eller de kredittinstitusjoner som begjærer pant i aksjene.
Det bekreftes at aksjebeviset kan pantsettes etter reglene i Pantelovens § 3-1, og pantenotering vil kunne skje hos oss på begjæring. Det påløper noteringsgebyr pr. noterte pant. Se under punktet om våre gebyr.

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating, med kontaktinformasjon på leietakere skal meldes til styret.
Kopi sendes forretningsfører på post@enqvist.no

Nye eiere skal godkjennes av styret.

Det er ikke forkjøpsrett i aksjeselskapet.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres direkte mellom selger og kjøper. Vennligst gjør også kjøper/selger oppmerksom på at kjøper ikke skal benytte selgers fakturaer, men avvente betaling til han/hun får fakturaer herfra.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).
Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

For at vi skal kunne foreta eierskiftet/transporten av aksjene må vi få tilsendt en signert transporterklæring, eventuelt kopi av kontrakten dersom det er tatt inn i den.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr	kr 6 725- inkl. mva.
Transportgebyr (fra 01.01.25)	kr 2 496,- inkl. mva.
Noteringsgebyr	kr 3 986,- inkl. mva. pr. pant

Gebyrene blir fakturert.

Dersom leiligheten ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om leiligheten og våre gebyr.

Styrets leder:
Torstein Steen Søvik Husø
Mobil: 40010760
E-post: styret@folkvangboligselskap.no

Hjemmeside: www.folkvangboligselskap.no her finner du linker til:

- **Navn på callingen**
- **Navn på postkassa**
- **Nøkler**
- **Vaskekort**

Selskapet har ingen garasje- eller parkeringsanlegg på eiendommen. Se for øvrig vedlagte dokumenter.

Ved salg av aksjeleilighet er det eier selv som må sørge for å dokumentere (kopi av kjøpekontrakten) og melde dette inn til skattemyndighetene.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinær generalforsamling da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Vedlegg
Kopi styrets leder

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/



ORDINÆR GENERALFORSAMLING

FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS

Frist
Frist for å avgi stemme
25.05.2025
Klokken 24:00

Møtested
Digitalt på Microsoft Forms
Scan QR-kode, eller bruk linken for å komme inn på skjemaet:

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Innkalling til ordinær generalforsamling i Folkvang Boligselskap AS

Tid: Avstemmingsskjema er åpent fra nå og frem til 25.05.2025 – KL 24:00

Sted: Elektronisk via Microsoft Forms – se link og mer informasjon i informasjonsarket, som følger med innkallingen.

Merk at dersom vi ikke har deres mail vil stemmeskjema følge med i innkallingen, som kan leveres i styrets postkasse. Alternativt kan man scanne QR-koden på informasjonsarket og stemme digitalt

Konstituering

- Registering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 2 aksjonær til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. sak fra styret: Lufting av dyr i bakgårdene – forslag om endring i husordensreglene – punkt 1.2
5. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

Oslo, 14.05.2025
på vegne av styret i Folkvang Boligselskap AS

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport Side 2 - 4
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024 Side 5 - 15
- Styrets budsjett for 2025 Side 16
- Saksvedlegg til sak 4 Side 17
- Valgkomiteens innstilling Side 18 - 20

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Torstein Steen Søvik Husø
Styremedlem	Kristina Kvalvik
Styremedlem	Veronica Miljeteig
Styremedlem	Anna Polec
Styremedlem	Ola Haram
Varamedlem	Even Beylegaard
Varamedlem	Alexander Lauritzen

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Rune Dybvik.

Boligaksjeselskapets revisor er Lars Harald Brinchmann.

3. GENERELT OM BOLIGAKSJESELSKAPET

Boligaksjeselskapet består av 3 aksjeleiligheter der det drives næring og 285 aksjeleiligheter som har boligformål og 1 aksjeleilighet som brukes til kontor for boligaksjeselskapets vaktmester.

Folkvang Boligselskap AS er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 933773183 og ligger i Oslo kommune. Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene.

Forsikring

Selskapet er forsikret hos Gjensidige. Forsikringen er en fullverdidekning inkludert styreansvarsforsikring, forsikring mot husleietap, ansvar som huseier og rettshjelp. Polisenummeret er 81666967. Egenandelen er kr 6.000, -. Ved naturskade er egenandelen kr. 10 000,-.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige endringer som den enkelte aksjeeier gjør inne i boligen, men ved betydelig standardheving som vil påvirke fullverdigrunnlaget, må selskapet varsles.

Den enkelte aksjeeier må selv sørge for egen innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre, idet dette ikke er omfattet av boligselskapets forsikring.
Alle skader skal meldes til vaktmester for vurdering. Vaktmester melder deretter skader videre til forsikringsselskapet.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollforskriftens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle boligene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
Aksjer tilhørende 35 boliger har skiftet eier i 2024.

Ved årsskiftet var det 11 eiere som hadde annen adresse enn Folkvang, der det ikke var registret utleie. Det tyder på at disse er utleid, men at leietaker ikke er meldt inn til styret.

5. STYRETS ARBEID I 2024
Styret utfører den daglige ledelsen av selskapet, som består av økonomistyring, kontroll, behandling av eierskifter og henvendelser fra beboere i samarbeid med forretningsfører. Det gjennomføres også driftsmøter med driftsleder for både løpende og planlagt vedlikehold for å ivareta og sikre bygningsmasse.

Det er avholdt 8 styremøter i 2024, hvor henvendelser fra beboere, innhenting av priser i forbindelse med vedlikeholdsplan og planlegging av aktiviteter blir gjennomgått.

Vi har som tidligere år sett på muligheter for å redusere kostnadene. Det har blitt reforhandlet ny avtale for internett med bedre betingelser. Det ble også inngått en ny avtale med Kleiva AS for trappevask av oppganger. Videre har vi også inngått gartner avtale med grønt miljø. Det har også blitt montert porter og callinganlegg for tilhørende leiligheter i Brettevilles gate 13 og 21. Arbeidet med nødvendig vedlikehold har blitt gjennomført i regi av vår driftsleder Michal.

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for boligaksjeselskapet for 2025. Felleskostnader ble økt med 6% fra 01.01.2025. Budsjettet forutsetter ingen økninger utover detter.

Oslo, den 12.05.2025

Styret i Folkvang Boligselskap AS

Resultatregnskap

Folkvang Boligselskap AS

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		12 825 541	12 829 000	12 671 922
Andre inntekter	2	938 007	846 128	896 621
Sum driftsinntekter		**13 763 548**	**13 675 128**	**13 568 543**
Styrehonorar		250 000	250 000	250 000
Andre personalkostnader	3	1 415 152	1 442 389	1 250 224
Avskrivninger		2 857 252	2 889 000	3 809 155
Kommunale avgifter		2 398 701	2 395 500	2 052 357
Vedlikehold	4	1 383 086	1 200 000	859 105
Kollektiv avtale TV/bredbånd		697 581	735 134	700 128
Driftskostnader	5	1 537 469	1 902 563	1 846 953
Honorarer	6	394 426	401 472	406 692
Forsikring		838 467	827 450	766 826
Andre kostnader	7	57 088	55 500	40 571
Sum driftskostnader		**11 829 223**	**12 099 008**	**11 982 010**
Driftsresultat		**1 934 326**	**1 576 120**	**1 586 533**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	100 101	5 000	78 940
Finanskostnader	9	2 680 122	2 645 000	2 274 517
Netto finansresultat		**-2 580 021**	**-2 640 000**	**-2 195 577**
Årets resultat		**-645 696**	**-1 063 880**	**-609 044**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-645 696	0	-609 044
Sum overføringer		**-645 696**	**0**	**-609 044**

Balanse

Folkvang Boligselskap AS

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler		164 156 369	167 013 621
Sum anleggsmidler	**10**	**164 156 369**	**167 013 621**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		28 880	30 756
Forskuddsbet. kostnader		362 640	330 771
Andre fordringer		802	45 686
Bankinnskudd mv.	11	7 630 728	6 890 511
Sum omløpsmidler		**8 023 050**	**7 297 723**
Sum eiendeler		**172 179 419**	**174 311 344**
EGENKAPITAL OG GJELD Egenkapital			
Aksjekapital		453 200	453 200
Overkursfond		126 395 322	127 041 017
Sum egenkapital	**12**	**126 848 522**	**127 494 217**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		44 405 222	45 872 832
Sum langsiktig gjeld	**13**	**44 405 222**	**45 872 832**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		186 530	175 357
Leverandørgjeld		226 994	191 204
Påløpte kostnader		358 143	439 538
Annen kortsiktig gjeld	14	154 008	138 195
Sum kortsiktig gjeld		**925 675**	**944 294**
Sum gjeld		**45 330 897**	**46 817 126**
Sum egenkapital og gjeld		**172 179 419**	**174 311 344**
Pantstillelser		**44 405 222**	**45 872 832**

OSLO, 31.12.2024 /
Styret for Folkvang Boligselskap AS

Torstein Steen Søvik Husø
Styrets leder

Ola Haram
Styremedlem

Anna Polec
Styremedlem

Kristina Kvalvik
Styremedlem

Veronica Aamodt Miljeteig
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Leieinntekter ikke oppgavepliktig	28 800	15 000	21 600
Utleie vaktmesterleilighet - Vipps 558187	82 985	65 000	69 313
Vaskeri	92 646	60 000	78 395
Ved til bålpanna #662865 vipps	246	0	0
Nøkkelbrikke- salg #662863 vipps	19 570	6 000	7 315
Bredbånd	713 761	700 128	695 232
Andre inntekter	0	0	24 767
Sum	**938 007**	**846 128**	**896 621**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Fastlønn	989 230	973 138	804 207
Overtid 50%	13 079	63 898	79 413
Etterbetaling timer	2 167	18 284	11 392
Feriepenger	133 845	126 639	120 909
Trekkpliktig	0	4 699	0
Forsikringer	44 247	51 693	49 653
Ulykkesforsikring	0	158	0
Ikke I Brukannen Fordel I Arbeidsforhold	142	0	0
Motpost ulykkesforsikring	-142	-4 858	0
Arbeidsgiveravgift	180 746	190 882	168 681
Arb.giv.avg.Avsatt lønn/honorar	2 036	17 856	16 341
Arb.giv.avg av pål. feriepenger	16 836	0	0
Pensjon	27 224	0	0
Ikke I Brukannen Kostnadsgodtgjørelse	41	0	0
Andre sosiale kostnader*	5 700	0	-372
Sum	**1 415 152**	**1 442 389**	**1 250 224**

Selskapet har hatt 2 fulltidsansatte vaktmestere, men hadde per 31.12.24 kun 1 en fulltidsansatt vaktmester . Det er etablert OTP- og AFP- ordning
for den ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer eller ansatte. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

*Andre sosiale kostnader gjelder mobilforsikring på telefonen til vaktmester, samt styremiddag

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	20 767	0	76 972
Vedlikehold utearealer	263 952	0	128 455
Vedlikehold bygning innv.	5 334	0	59 630
Vedlikehold vaskeri	16 400	0	49 767
Utleieleiligheten/vaktmesterleiligheten	2 676	0	69 059
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	105 334	0	43 477
Vedlikehold porter	449 311	0	0
Vedlikehold VVS	152 970	0	113 328
Egenandel forsikring	12 000	0	34 000
Vedlikehold elektro	58 583	0	75 628
Vedlikehold, drift parkering	0	0	25 375
Vedl.hold ventilasjon	22 230	0	21 375
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	162 136	0	56 042
Vedl./drift fyringsanlegg	109 253	0	99 587
Diverse vedlikehold	2 141	1 200 000	6 411
Sum	**1 383 086**	**1 200 000**	**859 105**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	313 754	410 000	360 952
Fyring strøm - anl 439358 991845F01	914 491	1 100 000	1 056 747
Fyring - vedlikehold og	0	100 000	0
Renhold	47 237	20 000	96 069
Matter	65 212	66 324	61 883
Containere- annen renovasjon	105 260	100 000	166 069
Skadedyrkontroll	7 589	10 000	7 693
Snebrøyting, strøing, m.m.	2 952	0	2 646
Motordrevet Verktøy - Bensin	7 494	4 000	8 667
NORIK - årslisenser	13 125	13 239	12 609
Arbeidsklær/verneutstyr	8 855	10 000	3 854
Maskiner og utstyr (uaktivert)	16 108	16 000	33 577
Vaktmestertjenester	7 969	0	0
Dugnad	3 642	6 000	5 457
Data- Og Kontorutstyr	449	14 000	12 835
Administrasjon	0	2 000	0
Telefon	8 739	8 000	7 185
Hjemmeside/internett	4 048	20 000	1 000
Porto	0	3 000	5 399
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	10 275	0	4 311
Km.godtgjørelse	270	0	0
Sum	**1 537 469**	**1 902 563**	**1 846 953**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	31 500	46 000	53 500
Forretningsførsel	335 550	335 536	319 558
Andel systemkostnader	3 350	0	0
Beboerportal	18 935	18 936	18 034
Honorar juridisk bistand	5 091	0	15 600
Sms-utsendelser	0	1 000	0
Sum	**394 426**	**401 472**	**406 692**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	4 800	4 500	4 500
Styre- og årsmøter	0	5 000	375
Styreutgifter	0	5 000	0
Bankomkostninger	34 494	16 000	13 798
EHF-fakturagebyr	16	0	0
Purre-/inkasso-Omkostninger	272	0	0
Diverse kostnader	17 505	25 000	21 892
Øreavrunding	0	0	6
Sum	**57 088**	**55 500**	**40 571**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	2 886	0	2 440
Bankrenter	15 770	5 000	8
Andre finansinntekter	81 444	0	76 492
Sum	**100 101**	**5 000**	**78 940**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renter Lån 8398.72.16673	1 240 932	1 207 000	1 045 237
Renter Lån 8398 71 33816	104 173	108 000	97 162
Renter Lån 8398.72.16681	595 812	591 000	501 234
Renter lån 8398.71.89528	739 205	739 000	630 884
Sum	**2 680 122**	**2 645 000**	**2 274 517**

Note 10 Varige driftsmidler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bygninger og tomter	150 000 000	150 000 000
Prosjekter	14 131 671	16 982 749
Anleggsmaskiner	24 698	30 872
Sum	**164 156 369**	**167 013 621**

Styret anser årets vedlikehold som tilstrekkelig for å opprettholde bygningens verdi.
Bygninger og tomter avskrives ikke. Se egen og mer detaljert note bakerst i notene.

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.44495	3 541 031	6 826 006
DNB 5076.09.00521	15 354	15 347
1506 01 19586 vaktmester konto dnb	19 805	3 581
BB 96660173703 Sparekonto	4 008 962	0
9666 01 48059 skatt	45 576	45 576
Sum	**7 630 728**	**6 890 511**

Note 12 Egenkapital

	Aksje-kapital	Overkurs-fond	Sum Egenkapital
Saldo 01.01.	453 200	127 041 017	127 494 217
Årets resultat	-	-645 696	-645 696
Egenkapital pr 31.12	**453 200**	**126 395 322**	**126 848 522**

Aksjekapital

Selskapets aksjekapital er på kr 454 800, fordelt på 4 548 aksjer hver pålydende 100,-. I regnskapet er aksjekapitalen for vaktmesterleiligheten trukket ut. Ingen aksjonær eier mer enn 5% av aksjene.

Årets rsultat for 2024 er ført mot overkursfond.

	Antall aksjonærer	Antall aksjer	Sum aksjer	Aksjekapital
Næringslokale	1	90	90	9 000
Næringslokaler	2	40	80	8 000
To-roms leiligheter	258	16	4 128	412 800
Ett-roms leiligheter	25	10	250	25 000
Samlet antall aksjer/aksjekapital			**4 548**	**454 800**
Vaktmesterleilighet nr 11	**1**	**16**	**-16**	**-1 600**
Bokført aksjekapital			**4 532**	**453 200**
Kostpris for egen leilighet utgjør				6 250
Pålydende aksjeverdi for disse				-1 600
Netto differanse				**4 650**

Note 13 Langsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lån. Nr 8398.72.16673 Handelsbanken Rentesats 31.12.24: 5,95%, tatt opp i 2022 - innfris 2045 kr 17 599 933,- forfaller mer enn 5 år etter balansedagen	20 608 143	21 103 223
Lån. Nr 8398.71.33816 Handelsbanken Rentesats 31.12.24: 5,95%, tatt opp i 2009 - innfris 2030 Kr 172 819,- forfaller mer enn 5 år etter balansedagen	1 655 733	1 904 083
Lån. Nr 8398.72.16681 Handelsbanken Rentesats 31.12.24: 5,95%, tatt opp i 2022 - innfris 2045 kr 8 438 684 - forfaller mer enn 5 år etter balansedagen	9 881 021	10 118 401
Lån. Nr 8398.71.89528 Handelsbanken Nom. rentesats 31.12.24: 5,95%, tatt opp i 2020 - innfris 2041 Kr 9 339 526,- forfaller mer enn 5 år etter balansedagen	12 260 325	12 747 125
Sum	**44 405 222**	**45 872 832**
Sum tinglyste pantedokumenter fra Handelsbanken	60 000 000	60 000 000
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	44 405 222	45 872 832
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	150 000 000	150 000 000

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Trukket fagforeningskontingent	0	1 285
Påløpt arbeidsgiveravgift på feriepenger	19 109	16 002
Skyldig feriepenger	134 899	120 909
Sum	**154 008**	**138 196**

Note 15 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**6 353 428**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-645 696
Tilbakeføring av avskrivninger	2 857 252
Avdrag langsiktig gjeld	-1 467 610
C. Disponible midler 31.12	**7 097 375**
Årets endring i disponible midler	743 946
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	8 023 050
- Kortsiktig gjeld	925 675
= Disponible midler 31.12	**7 097 375**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Note 10 Varige driftsmidler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bygninger og tomter	150 000 000	150 000 000
Prosjekter	14 131 671	16 982 749
Anleggsmaskiner	24 698	30 782
Sum	**164 156 369**	**167 013 531**

Styret anser årets vedlikehold som tilstrekkelig for å opprettholde bygningens verdi.
Bygninger og tomter avskrives ikke.

	Traktor	Gress-klipper	Feie-kost	Kontor maskiner	Andre anleggs-maskiner	Sum Maskiner og utstyr	Prosjekter	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01	964 095	20 000	33 609	55 590	37 549	1 110 843	94 223 738	150 000 000	245 334 581
Årets tilgang (bakhagen)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Arets avgang	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	**964 095**	**20 000**	**33 609**	**55 590**	**37 549**	**1 110 843**	**94 223 738**	**150 000 000**	**245 334 581**
Akkum avskrivn. 01.01	933 223	20 000	33 609	55 590	37 549	1 079 971	77 240 989	-	78 320 960
Årets avskrivninger	6 174	-	-	-	-	6 174	2 851 078	-	2 857 252
Akkum. avskrivn. 31.12	939 397	20 000	33 609	55 590	37 549	1 086 145	80 092 067	-	81 178 212
Bokført verdi 31.12	***24 698***	**-**	**-**	**-**	**-**	***24 698***	***14 131 671***	***150 000 000***	***164 156 369***
Avskrivningsplan (saldometoden)	*20 %*	*20 %*	*20 %*	*20 %*	*20 %*		25 %	0 %	

Bygninger og tomter avskrives ikke
Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Oppgradering av bakhagen er aktivert (dvs registrert som en eiendel i regnskapet), men ikke avskrevet i 2024 siden prosjektet ikke er ferdigstilt.
Andelen av prosjekter som er aktivert, men ikke avskrevet i 2024 utgjorde kr 5 578 437

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i

Folkvang Boligselskap AS

Oslo,7. mai 2025

14769 12136

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Folkvang Boligselskap AS som viser et underskudd på - NOK 645.696.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligselskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: larsharald.brinchmann@gmail.com
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligselskapets 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

Mitt 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 min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

• identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

• opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligselskapets interne kontroll.

• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligselskapets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligselskapet ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 7. mai 2025

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Budsjett 2025

Folkvang Boligselskap AS

	Budsjett 2 025	Regnskap 2 024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	13 598 965	12 825 541
Andre inntekter	904 580	938 007
Sum driftsinntekter	**14 503 545**	**13 763 548**
Styrehonorar	250 000	250 000
Andre personalkostnader	976 651	1 415 152
Avskrivninger	2 149 000	2 857 252
Kommunale avgifter	2 730 194	2 398 701
Vedlikehold	1 200 000	1 383 086
Kollektiv avtale TV/bredbånd	681 080	697 581
Driftskostnader	1 630 698	1 537 469
Honorarer	414 700	394 426
Forsikring	895 720	838 467
Andre kostnader	62 000	57 088
Sum driftskostnader	**10 990 043**	**11 829 223**
Driftsresultat	**3 513 502**	**1 934 326**
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	50 000	100 101
Finanskostnader	4 153 252	2 680 122
Netto finansresultat	**-4 103 252**	**-2 580 021**
Årets resultat	**-589 750**	**-645 696**

Beregning av likviditet 31.12.25	**2 025**
Disponible midler 31.12.2025	7 097 375
Budsjettert resultat 2025	-589 750
Avskrivninger 2025	2 149 000
Avdrag 2025	-1 544 867
Beregnet disponible midler 31.12.2025	**7 111 758**

SAK 4 Lufting av dyr i bakgårdene – forslag om endring i husordensreglene – punkt 1.2

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:
Styret har mottatt henvendelser fra beboere vedrørende lufting av hund og andre kjæledyr i boligaksjeselskapets bakgårder. Enkelte beboere opplever dette som en ulempe, blant annet på grunn av hensyn til barn, allergier, lukt og hygiene. Andre beboere mener det er praktisk og ønskelig å kunne lufte dyr i bakgårdene, så lenge det skjer under kontroll og med nødvendig hensyn.

Per i dag er ikke lufting av dyr eksplisitt regulert i boligaksjeselskapets husordensregler. For å sikre en tydelig praksis foreslår styret at generalforsamlingen tar stilling til om dette skal tillates, med visse vilkår, eller forbys helt.

Styrets vurdering:

Styret er opptatt av å balansere hensynet til dyreeiere med behovet for felles trivsel og trygghet i uteområdene. Styret anbefaler at det innføres en tydelig regel i husordensreglene punkt 1.2 som enten tillater eller forbyr lufting av dyr i bakgårdene, for å unngå misforståelser og konflikter.

Forslag til vedtak:

I stemmeskjema vil det voteres først over om man skal legge inn enten alternativ 1, eller alternativ 2 i punkt 1.2 i husordensreglene, eller om man skal la husordensreglene være slik som de er. Dersom det får alminnelig flertall å legge inn en av de de 2 alternativene vil det alternativet som får flest stemmer mellom alternativ 1 og 2 i neste votering bli lagt inn i boligaksjeselskapets husordensregler.

Alternativ 1:
Tillate lufting av dyr under visse vilkår:
«Lufting av dyr i bakgårdene er tillatt så lenge dyret holdes i bånd og under kontroll. Dyreeier plikter å fjerne avføring umiddelbart og vise hensyn til øvrige beboere. Det er ikke tillatt å bruke bakgårdene som fast oppholdssted for dyrene.

Alternativ 2:
«Lufting av dyr i bakgårdene er ikke tillatt. Dyreeiere henvises til offentlig tilgjengelige områder utenfor borettslagets eiendom.

Generalforsamlingen bes ta stilling til hvilket alternativ som skal vedtas.

Valgkomitéen 2025 for Folkvang boligselskap AS

v/ Ida Christensen og Johannes Skøien

Valgkomiteen er fornøyd med at Folkvang har et velfungerende styre. Komiteen fremhever at styret sørger for god drift av boligselskapets fellesområder og oppgaver, også i tider med høye strøm- og renteutgifter og økte kommunale avgifter.

Samtlige styremedlemmer og vara-representanter oppe til valg i år ønsker å stille til gjenvalg, og valgkomiteen mener at en innstilling av disse vil gi Folkvang god og viktig kontinuitet i styrets arbeid også det kommende året. Ett medlem av valgkomiteen stiller ikke til gjenvalg, og byttes derfor med en ny engasjert beboer.

Innstilling:

Styreleder: Torstein Husø	Innstilt for 2 år i 2024
Styremedlem: Anna Polec	Innstilt for 2 år i 2024
Styremedlem: Veronica Miljeteig	Innstilt for 2 år i 2024
Styremedlem: Kristina Kvalvik	Innstilles for 2 år
Styremedlem: Ola Haram	Innstilles for 2 år
Varamedlem: Alexander Lauritzen	Innstilles for 1 år
Varamedlem: Even Beylegaard	Innstilles for 1 år
Valgkomite: Ida Christensen	Innstilt for 2 år i 2024
Valgkomite: Karoline Fjellstad	Innstilles for 2 år

Torstein Husø

Jeg heter Torstein Husø, arbeider som prosjektleder og forretningsutvikler innen Facility management. Jeg har vært styreleder i Folkvang boligselskap de to siste årene og ser frem til to nye år. I samarbeid med resten av styret, ønsker jeg alltid å finne gode, gjennomtenkte og langsiktige løsninger som gagner fellesskapet i Folkvang.

Anna Polec

Mitt navn er Anna Polec, og jeg er en 43 år gammel alenemor til en livlig 4-åring. Siden 2017 har jeg bodd i Folkvang, hvor jeg også har vært engasjert i styrearbeid de siste fire årene, først som varamedlem og deretter som styremedlem.

Til daglig arbeider jeg som kreftforsker, og jeg har en brennende interesse for arkitektur, interiørdesign og kunst.

Jeg er svært glad i mennesker og setter stor pris på vårt nabolag. Med min bakgrunn og engasjement ønsker jeg å bidra til å skape gode hverdager og et trivelig bomiljø for alle beboere. Jeg ser frem til muligheten til å fortsette mitt arbeid i styret og håper på deres støtte for å kunne bidra videre til vårt fellesskap.

Veronica Aamodt Miljeteig

Jeg er utdannet siviløkonom og jobber som konsulent i Multiconsult, avdeling for på eiendomsledelse. Vi jobber bla. med FDV- og FM-rådgivning, LCC-analyser, eiendomsstrategier og Tidligere har jeg jobbet som controller og i bank, og har erfaring fra styrelederverv i sameiet der jeg bodde tidligere. Håper og tror jeg har noe positivt å bidra med inn i styret i Folkvang.

Even Beylegaard

Jeg heter Even, er 30 år, og har bodd i dette flotte fellesskapet i snart to år - sammen med min samboer Andrea. Vi trives godt, og jeg vil gjerne engasjere meg i å bidra til at Folkvang også i det videre er et stadig finere og mer trivelig sted å leve og bo. De nydelige uteområdene våre setter jeg særlig høyt.

Til daglig jobber jeg med offentlige anskaffelser i Oslo kommune, og er utdannet jurist. Jeg er samfunnsengasjert, og bryr meg om fellesskapet og naboers trivsel.

Alexander Lauritzen

Jeg er 36 år og har bodd i Folkvang i litt over tre år med min samboer. Jeg er siviløkonom, og jobber som seniorkonsulent innen økonomi. Jeg tenker at det hadde vært meget spennende og lærerikt å ha et styreverv, og vil veldig gjerne bidra litt ekstra til vårt fantastiske Boligselskap.

Ida Christensen

Jeg er en 38 år gammel kvinne som bor med datteren min på 17 år i Folkvang. Utdannet hjelpepleier, med stor interesse for arkitektur og interiørdesign, bærekraft og grønne rom. Mener at stedet man bor har en stor betydning for trivsel og identitetsskaping.

Karoline Fjellstad

Jeg er 37 år og bor med min samboer Magnus i Brettevilles gate 19. Jobber i Sunkost, som salgs- og butikkutvikler. Ved siden av jobben tar jeg en master i strategi ledelse og styring! Jeg er glad i å lage mat, reise og være sosial, og stortrives i Folkvang både med naboer, nabolag og bylivet rundt! Jeg har erfaring med å være i valgkomite fra mitt tidligere borettslag i Bodø.

Folkvang Boligselskap AS

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING
FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS

.

Ordinær generalforsamling 2025 ble avholdt uten fysisk møte.
Alle aksjonærer fikk mulighet til å avgi sine stemmer på internett eller på papirskjema.
Avstemmingen ble avsluttet 25.05.2025 kl 24:00.

Konstituering

Registrering og godkjenning av møtedeltagere og fullmakter
Det var 48 aksjonærer som hadde sendt inn skjemaer digitalt, som representerte totalt 762 aksjer. En aksjonærer la stemmeskjema i styrets postkasse. Totalt var 762 av 4 548 aksjer representert på generalforsamlingen.

Valg av møteleder og møtereferent
Rune Dybvik ble valgt til møteleder og referent.

Godkjenning av innkalling og saksliste
Innkalling og saksliste ble godkjent.

Valg av 2 aksjonærer til å undertegne protokollen sammen med møteleder
Torstein Husø Søvik og Kai Rune Mathisen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet:

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskap og revisjonsberetning var sendt ut sammen med innkallingen til generalforsamlingen. Det fremlagte resultatregnskap og balanse ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Regnskapet viser et underskudd på kr. 645 696 og en egenkapital på kr 162 848 522.

   Det fremlagte resultatregnskap og balanse ble fastsatt som selskapets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Generalforsamlingen fastsatte styrets honorar til kr. 250 000,- til intern fordeling slik styret selv beslutter.

4. **Lufting av dyr i bakgårdene – forslag om endring i husordensreglene – punkt 1.2**

   Det ble først stemt over om man skal legge inn noen av de foreslåtte endringene:

   - 656 aksjer stemte for styret sitt forslag om å endre husordensreglene.
   - 90 aksjer stemte i mot styret sitt forslag om å endre husordensreglene.
   - 16 aksjer stemte blankt.

   Det betyr at det er flertall for å legge inn en av endringene i husordensreglene. Generalforsamlingen stemte så over de to alternativene som lå til grunn fra styret.

- 464 aksjer stemte for alternativ 1
- 298 aksjer stemte for alternativ 2
- 0 aksjer stemte blankt.

Vedtak:
Følgende tekst legges inn i punkt 1.2 i husordensreglene:

«Lufting av dyr i bakgårdene er tillatt så lenge dyret holdes i bånd og under kontroll. Dyreeier plikter å fjerne avføring umiddelbart og vise hensyn til øvrige beboere. Det er ikke tillatt å bruke bakgårdene som fast oppholdssted for dyrene.»

4. Budsjett 2025
Budsjettet ble vedtatt som fremlagt. Felleskostnader ble økt med 6% 01.01.2025. Budsjettet forutsetter ingen økninger utover dette.

6. Valg

Etter saken om valg er styret og valgkomité som følger:

Styret:

Styreleder:	Torstein Husø	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Anna Polec	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Veronica Miljeteig	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Kristina Kvalvik	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Ola Haram	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Even Beylegaard	Valgt for 1 år i 2025
Varamedlem:	Alexander Lauritzen	Valgt for 1 år i 2025

Valgkomité:

Valgkomitémedlem:	Ida Christensen	Valgt for 2 år i 2024
Valgkomitémedlem:	Karoline Fjellstad	Valgt for 2 år i 2025

.....

Stemmeskjemaer ble gjennomgått av møteleder og protokollvitner. Protokollen er satt opp basert på de innsendte stemmeskjemaer og deretter signert elektronisk via Bank.ID. Fristen for å sende inn stemmeskjemaer utløp 25.05.25 kl 24:00.

Kai Rune Mathisen /S/ Protokollvitne	Rune Dybvik /S/ Møteleder	Torstein Husø Søvik /S/ Protokollvitne

Folkvang Boligselskap AS

BankID Signing
Kai Rune Mathisen
2025-05-28

BankID Signing
Rune Dybvik
2025-05-28

BankID Signing
Torstein Steen Søvik Husø
2025-06-02

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS

Ordinær generalforsamling 2025 ble avholdt uten fysisk møte.
Alle aksjonærer fikk mulighet til å avgi sine stemmer på internett eller på papirskjema.
Avstemmingen ble avsluttet 25.05.2025 kl 24:00.

Konstituering

Registrering og godkjenning av møtedeltagere og fullmakter
Det var 48 aksjonærer som hadde sendt inn skjemaer digitalt, som representerte totalt 762 aksjer. En aksjonærer la stemmeskjema i styrets postkasse. Totalt var 762 av 4 548 aksjer representert på generalforsamlingen.

Valg av møteleder og møtereferent
Rune Dybvik ble valgt til møteleder og referent.

Godkjenning av innkalling og saksliste
Innkalling og saksliste ble godkjent.

Valg av 2 aksjonærer til å undertegne protokollen sammen med møteleder
Torstein Husø Søvik og Kai Rune Mathisen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet:

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskap og revisjonsberetning var sendt ut sammen med innkallingen til generalforsamlingen. Det fremlagte resultatregnskap og balanse ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Regnskapet viser et underskudd på kr. 645 696 og en egenkapital på kr 162 848 522.

   Det fremlagte resultatregnskap og balanse ble fastsatt som selskapets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Generalforsamlingen fastsatte styrets honorar til kr. 250 000,- til intern fordeling slik styret selv beslutter.

4. **Lufting av dyr i bakgårdene – forslag om endring i husordensreglene – punkt 1.2**

   Det ble først stemt over om man skal legge inn noen av de foreslåtte endringene:

   - 656 aksjer stemte for styret sitt forslag om å endre husordensreglene.
   - 90 aksjer stemte i mot styret sitt forslag om å endre husordensreglene.
   - 16 aksjer stemte blankt.

   Det betyr at det er flertall for å legge inn en av endringene i husordensreglene. Generalforsamlingen stemte så over de to alternativene som lå til grunn fra styret.

- 464 aksjer stemte for alternativ 1
- 298 aksjer stemte for alternativ 2
- 0 aksjer stemte blankt.

Vedtak:
Følgende tekst legges inn i punkt 1.2 i husordensreglene:

«Lufting av dyr i bakgårdene er tillatt så lenge dyret holdes i bånd og under kontroll. Dyreeier plikter å fjerne avføring umiddelbart og vise hensyn til øvrige beboere. Det er ikke tillatt å bruke bakgårdene som fast oppholdssted for dyrene.»

4. Budsjett 2025
Budsjettet ble vedtatt som fremlagt. Felleskostnader ble økt med 6% 01.01.2025. Budsjettet forutsetter ingen økninger utover dette.

6. Valg

Etter saken om valg er styret og valgkomité som følger:

Styret:

Styreleder:	Torstein Husø	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Anna Polec	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Veronica Miljeteig	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Kristina Kvalvik	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Ola Haram	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Even Beylegaard	Valgt for 1 år i 2025
Varamedlem:	Alexander Lauritzen	Valgt for 1 år i 2025

Valgkomité:

Valgkomitémedlem:	Ida Christensen	Valgt for 2 år i 2024
Valgkomitémedlem:	Karoline Fjellstad	Valgt for 2 år i 2025

.....

Stemmeskjemaer ble gjennomgått av møteleder og protokollvitner. Protokollen er satt opp basert på de innsendte stemmeskjemaer og deretter signert elektronisk via Bank.ID. Fristen for å sende inn stemmeskjemaer utløp 25.05.25 kl 24:00.

Kai Rune Mathisen /S/ Protokollvitne	Rune Dybvik /S/ Møteleder	Torstein Husø Søvik /S/ Protokollvitne

Folkvang Boligselskap AS

10 Års vedlikeholdsplan mellom 2021-2031 (vedlikeholds historikk tibake til 2005)

Sist oppdatert 18.08.2021

Område/oppgave	Kommentar	Planlagt utført	Utført	År
Oppussing av vaktmesterboligen		2005	✓	2005
Internkontroll el. (sjekk av alle strømskap.)		2005	✓	2005
Utelamper med fotoceller (en del gammelt skiftes.)		2006	✓	2006
Utskifting av vaskemaskin og tørketrommel 9 stk.vaskerier		2009	✓	2009
Reperasjon av utvendig tak (taktekking) med nytt beslag og takrenner		2007	✓	2007
En del nye varmekabler til taknedløp		2007	✓	2007
Nytt belegg / Maling på balkonggulv		2008	✓	2008
Utskifing av radiatorer		2008	✓	2008
Rep. og maling av gulv på brannbalkonger i bakgården		2009	✓	2009
Soilrør	Rørfornying av firme Proline. (Innlagt strømpe) 30. Års garanti	2012	✓	2012
Maling / reperasjon av vinduer med lift		2012	✓	2012
Dører mot bakgården med ny systemlås		2013	✓	2013
Nye hovedører inkl. nytt callinganlegg		2013	✓	2013
Maling av søppelrommet		2013	✓	2013
Utskifting av armatur ledlys i kjellerbodene.		2013	✓	2013
Maling av trapper		2013	✓	2013
Reperasjon / utskifting av vindu i oppgangene.		2014	✓	2014
Fasaden ble malt	Fasaden ble malt samtidig som stilasjene var oppe for innstalasjon av nye vinduer	2017	✓	2017
Utskifting av alle vinduer i gården		2017	✓	2017
Bergvarme prosjekt	Innstalert varmegjennvinning til forbruksvann og radiatorkurs	2019	✓	2020
Reparasjon av teglesten på tak. Løse stener og spekking av fuger.	Inne i bakgård må det benyttes lift i hjørnene for reparasjon av løs teglesten.	2020	✓	2020
Nytt betalingssystem i vaskeriene		2020	✓	2020
Pulverapparatene må til service eller byttes til samtlige aksjonærer innen 18/3-2020	HMS-Krav	2020	✓	2020
Utskifting av gamle sluk fra bygges opprinnelse på bad	Dette har blitt utført samtidig med oppussing på bad. Mellom 1999-2021	1999-2021	✓	2021
Nye hagemøbler		2021	✓	2021
Oppgradering av gårdsrom		2021		
Rens av luftekanaler fra kjøkken og bad		2021		
Nye lekeapparater		2022		
Fyringsolje tanker; Bedre kondens og drenering av vann	Service / reparasjon	2022		
Nytt Brannvarsling system med meldesentral	Også inne i leilighetene	2022		
Maling til trappene i oppgangene + vegger	Sist malt i 2013	2024		
Nytt låssystem		2025		
Nye vinduer kjeller		2025		
Rehabilitering av balkonger		2025		
Ny takpapp, takrenner og nedløp + varmekabler (Omtekking ble sist utført i 2006) antatt levetid ca. 25 år		2029		
Stigerør til forbruksvann+ radiatorrør. Fra kjeller opp til leiligheter. Eventuelle hoved stoppekraner inne i leilighetene.		2031		

FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS



HUSORDENSREGLER

VEDTEKTER FOR FOLKVANG BOLIGSELSKAP

Etter aksjeloven av 13. juni 1997 nr 44 og burettslagsloven av 6. juni 2003 nr 39.
Vedtatt på ordinær generalforsamling 23 mai 2006

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets firma og formål

Selskapets navn er Folkvang Boligselskap AS. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å tilby aksjonærene henholdsvis bolig og butikklokale i:
Grefsenveien 5 A, B og C, Hans Nielsens Hauges gate 4, 6, 8, 10,12,14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 og 30, Borger Withs gate 2, 4, 6 og 8, og Brettevilles gate 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 og 27 i Oslo.

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr 454 800, kroner firehundreogfemtifiretusenåttehundre, fordelt på 4548 aksjer á kr 100.

Flere personer kan eie aksjer 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 aksjeeiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt.

3 Utøvelse av boretten

3.1 Aksjeeierens rett til bruk

Hver aksjepost gir borett, altså enerett til bruk av en bolig/butikk i selskapet, og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Aksjonær som innehar 10 aksjer har rett og plikt til bruk av en leilighet på 1 vær., kjøkken m.v. Aksjonær som innehar 16 aksjer har rett og plikt til bruk av en leilighet på 2. vær., kjøkken m.v. Aksjonær som innehar 40 eller 10 aksjer har rett og plikt til bruk av butikklokale

3.2 Aksjeeiers død

Dør en aksjeeier, gis dødsboet melding om at aksjeposten med tilhørende borett må overdras til en person som kan godkjennes av styret innen 6 måneder. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Det samme gjelder hvis en aksjonær ikke bor i eiendommen, eller endelig har tapt sin rett til å bo der. Styret kan forlenge fristen.

Hvis 6 månedersfristen ovenfor ikke overholdes, har selskapet rett til å utpeke en ny aksjeeier. Overdragelsessummen skal tilsvare boligens eller butikklokalets markedsverdi.

3.3 Overlating av bruk til andre

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

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

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

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren 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 selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeierens bruk

Aksjeeieren 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 aksjeeiere. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier 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.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (aksjeeieren har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, 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.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

Dersom det foreligger uaktsomhet, er aksjonærene pliktig til å betale egenandelen ved skader som boligselskapets forsikringsselskap dekker.

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

Aksjeeieren 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 aksjeeier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom aksjeeierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av de opprinnelige vedtekter/leiekontrakter/selskapsavtaler, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk.

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

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. 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, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling og styre

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær

generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksje har en stemme, med mindre annet følger av lov eller vedtektene.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere 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.

Akseeier har rett til å ta med en rådgiver, og gi denne talerett.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst en uke. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamling som det er meldt skriftlig ifra om til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkalling allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

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

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning

- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

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

Hver aksje gir en stemme.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven av 13 juni nr 44 1997 (§§ 5-18, 5-19 og 5-20) eller disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møtelederes ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

7.8 Styremedlemmer

Selskapets styre skal velges blant aksjeeierne og aksjeeiernes ektefeller, og bestå av 5 medlemmer, hvorav en skal være leder. Det velges 2 varamedlemmer til styret. Lederen velges særskilt. Alle styremedlemmer velges for 2 år av gangen, dog slik at minst ett medlem trer ut hvert år, eventuelt ved loddtrekning. Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Over styrets forhandlinger føres protokoller som underskrives av møtende styremedlemmer. Ingen beslutning er gyldig uten at den er protokollert og protokollen er underskrevet.

Styrets leder og ett av styremedlemmene tegner selskapets firma. Styret skal ansette forretningsfører og bestemme dennes godtgjørelse

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

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

7.10 Styrets saksbehandling

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møte. Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdelen av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen, om ikke strengere krav er fastsatt i vedtektene. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlemmet innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer. Strengere stemmeregler kan fastsettes i vedtektene.

7.11 Styrets årsberetning

I årsberetningen skal det gis opplysninger om forhold som er viktige for å bedømme selskapets stilling og resultat av virksomheten og som ikke fremgår av resultatregnskap og balanse, samt andre forhold av vesentlig betydning for selskapet, selv om de er inntrådt etter regnskapsårets slutt.

Hvis det er skjedd endringer i lånerenter eller lånebetingelser, eller hvis lån er avtalt eller oppsagt, skal det redegjøres for dette med styrets bedømmelse av hvilken betydning dette kan få for selskapet og aksjonærene. Det skal også spesielt redegjøres for større utførte, bestilte eller påtenkte vedlikeholdsarbeider eller nyervervelser.

Videre skal det i årsberetningen inntas oppgave over antallet omsatte aksjeposter.

Antallet aksjonærer som ikke bor i eiendommen og antall leiligheter hvor fremleieadgang er meddelt, skal oppgis i årsberetningen.

7.12 Forretningsfører

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

7.13 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld

8 Revisjon

8.1 Revisjon

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

HUSORDENSREGLER

FOR

FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS

Vedtatt på ordinært generalforsamling 13.05.02
Endret på ordinær generalforsamling 23.05.06, 10.05.07, 08.05.12, 14.05.13, 07.05.14, 27.04.2022, 23.05.2024 og 25.05.2025

Aksjonærene plikter å overholde følgende husordensregler:

1. Orden og bruk av leilighet

1.1 Rotid

Det skal være ro i gården, herunder i leilighetene og fellesarealene, fra kl. 23.00 til 07.00.

Banking, støyende vedlikeholdsarbeider, musikkøvelser eller lignende aktiviteter skal ikke finne sted etter kl. 22.00 på hverdager og før kl. 10.00 eller etter kl. 16.00 på lør- , søn-, hellig- og høytidsdager.

Også utenom de angitte tider bør det utvises hensyn, slik at støyende aktiviteter til minst mulig grad er til sjenanse for andre beboere.

1.2 Husdyrhold

Beboere kan eie en stk hund eller en stk innekatt, så lenge det ikke er en støybelastning, ulempe eller sjenanse for andre beboere.

Lufting av dyr i bakgårdene er tillatt så lenge dyret holdes i bånd og under kontroll. Dyreeier plikter å fjerne avføring umiddelbart og vise hensyn til øvrige beboere. Det er ikke tillatt å bruke bakgårdene som fast oppholdssted for dyrene.

1.3 Nabovarsel

Dersom det ved bestemte anledninger skal drives støyende arbeid, selskapeligheter eller lignende, skal det henges opp nabovarsel minimum 3 dager i forveien.

2. Orden og bruk av balkonger

Balkonger eller vinduer skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

Aksjonærene plikter å fjerne snø og is fra egen balkong.

3. Orden og bruk av innvendige fellesarealer

3.1 Dører
Felles inngangsdør og dør til boder og andre fellesarealer skal alltid holdes låst.

3.2 Trapperom og ganger
Det er ikke tillatt å plassere eller oppbevare gjenstander i trapperom eller ganger (for eksempel barnevogner, sko, søppel, sykler og lignende). Om noe blir plassert her, vil gjenstandene bli fjernet.

Trapperom skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy.

3.3 Vaskerier og tørkeplasser
Styret kan sette opp instruks vedrørende bruk av vaskerier og tørkeplasser, se oppslag i vaskeriene.

3.4 Søppelrom
Avfall sorteres i de respektive kildesorteringsposene, og pakkes behørig inn før det legges i beholderne i søppelrommet. Søl omkring søppelbeholderne må unngås.

Det er kun vanlig husholdningsavfall som kan legges i beholderne i søppelrommet. Papir, glass og metall skal sorteres i egne duner.

3.5 Diverse
Aksjonærene plikter å slukke lyset etter seg i fellesrom som fellesvaskeri og boder.

Bruk av levende lys eller fyrstikker er forbudt i fellesrom og boder.

Det er ikke tillatt å lufte gjennom leilighetenes inngangsdører.

3.6 Renhold og vedlikehold
Dersom beboers oppussing eller bruk forårsaker mer slitasje, støv og skitt enn normalt, er beboer selv ansvarlig for at dette utbedres og rengjøres.

4. Orden og bruk av utvendige fellesarealer

4.1 Biler, motorsykler og mopeder
Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på gårdsplassen, i stikkveiene eller på plenen.

Mopeder kan parkeres i sykkelbodene dersom de trilles ut og inn av gårdsrommet.

4.2 Ballspill
Ballspill er ikke tillatt i bakgårdene eller på gårdsplassen.

4.3 Diverse
Beplantning og plener skal behandles med forsiktighet.

Foring av fugler er ikke tillatt da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

5. Ansvarsbestemmelser

Aksjonærene blir erstatningspliktige for skade som oppstår som følge av uaktsomme brudd på husordensreglene, eller annen mangel på aktsomhet. Aksjonærene er også ansvarlige for at husordensreglene blir overholdt av andre personer, herunder fremleietakere, som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

6. Generelt

Skilt, plakater, antenner, flaggstenger, markiser etc. kan kun settes opp etter skriftlig godkjennelse fra styret.

Meldinger fra styret ved rundskriv, oppslag eller lignende gjelder på samme måte som husordensreglementet.

Beboerne plikter ellers å utvise godt naboskap.

Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal skje skriftlig.

Tips og retningslinjer fremleie

Styret gjør oppmerksom på at fremleier vil være erstatningsansvarlig for eventuelle skader som blir påført boligselskapets eiendom i fremleietiden ved uaktsom opptreden av leietakeren eller andre som er gitt adgang til eiendommen av fremleieren, jf. husordensreglene punkt 5.

Vi ber om at leietaker blir gjort oppmerksom på rutiner i boligselskapet (fellesvaskeri, søppelhåndtering etc), husordensreglene, samt viktigheten ved å melde fra om skader på/i leiligheten, eks. vannskade, o.l. Om det i utleieperioden byttes leietaker, må det meldes fra om hvem som er ny leietaker.

Deres adresse i fremleietiden, leietakers kontaktinformasjon og fremleiekontrakten skal sendes til vår forretningsfører Enqvist Eiendomsdrift AS. Kontaktinformasjon Enqvist Eiendomsdrift AS: Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo. E-post: post@enqvist.no.

Videre refereres det til vedtektene 3.3:

3.3 Overlating av bruk til andre

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to åre-ne. 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 aksjeeier.

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

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

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

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søk-naden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

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

Styret i Folkvang Boligselskap AS

Nr. BYGNINGSLOVEN 1635 1936 OSLO

Aunedalen
16 Tegningen

1

Ferdig attestert 28-8-1936

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 19 B Brattsillesgate Kvartal I

Indlevert 17 okt. 1871

Attestert
Duplikat mndt brandchefen

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Regulerings-bestemmelser, 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 17 okt. 1871

A. Lillan

880

Sendes hr. reguleringssjefen.
Den projekterte bebyggelse legges paa 3 matr. nr.er, nemlig:
19 a Brattsillesgt 10 og 24 Hans Haugesgt.
Der er ikke oprettet kontraktmessig overleggsareal. Refereres paa 19 a Br. og 10 Hans Haugesgt. 24 H. Haugesgt. tilhører Oslo kommune. da K. 1306,50

Oslo opmålingsvesen 20/10 - 1937

Utfyllende

Erlandsen

1413.

2

1413
31 PH/C

OSLO VANN- & KLOAKVESEN

Bretteville gate 19B - kvartel I

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringslinjer er inntegnet på bl. 1 med blått.

Bretteville gate og Grefsenveien er regulert i henholdsvis 15,7 og 20,0 m. bredde. Hans Haugs gate er regulert i 20,0 m. bredde med 8,0 m. tilbaketrukket byggelinje på nordsiden.

I Grefsenveien vil de bestående høider bli beholdt: kote 89,65 ved midten av Hans Haugs gate og kote 90,65 ved midten av Brettevilles gate med jevn stigning mellem disse punkter.

Brettevilles gate skal falle jevnt efter midtlinjen fra kote 90,65 ved Grefsenveiens østside til kote 90,50 ved vestsiden av Fredrik Glads vei. Ved østsiden av Fredrik Glads vei skal den ligge på kote 90,50 og stige jevnt herfra efter midtlinjen til kote 93,70 ved vestsiden av Nils Huus' gate.

Hans Haugs gate skal stige efter midtlinjen mot øst med 1:275,0 fra kote 89,65 ved Grefsenveiens østside.

Fortauastigning i Grefsenveien og Hans Haugs gate inntil 12 cm., i Brettevilles gate inntil 10 cm.

Bebyggelsesplanen må forelegges reguleringsrådet.

Oslo reguleringsvesen den 2/11 1931.

Harald Hals

Offeli

OSLO VANN- OG KLOAKVESEN
3557 4-NOV 1931

J. nr. 3557/1931. Gnr. nr. 19B Brettevillesgate kv. I.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Oslo.

Jeg kan ikke uttale mig om kjellergulvets høide forinnen de fornødne ledninger er inntegnet i planene og det fornødne antall lange uttrekksklokken er vedlagt anmeldelsen.-

Jeg vil dog ikke undlate å gjøre opmerksom på at anbringelse av vannklosetter i denne eiendom krever dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.- Jeg vil heller ikke undlate å gjøre opmerksom på at der under bebyggelsen går en 18" kloakk og en 6" vannledning.

Oslo Vann- og Kloakkvesen, den 13. november 1931.

Bygn. chefens l.nr. 037
mottatt 17 NOV 1931

Oscar Olsen

Knut Aasen

3

Overmudes hr. Brandchefen i anl. bl. 18.
1637/31
Oslo 18/11. 31
O. Skeagnus.

Tilbakesendes herr Bygningschefen.

Anmeldelsen bl. 18 anbefales på de av brandstyret den 12. ds. opstilte betingelser (bl. 17).

Oslo Brandvesen den 20. november 1931.

H. Brackstad.

Bygn. chefens J.nr.:
mottat 21 NOV. 1931

Overmudes Oslo Helseråd.
Oslo 21/11. 31
O. Skeagnus

SB/VW.

Ad: 19b Brettevillesgt. kvt. I.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 71^2 og 74^1 anbefales innvilget.

Hertil er innkommet foranndret plan ved gjennemkjørsel bl. 19 og 20 som vedlegges.

Balkongene må ikke være bredere enn 0.65 m. utvendig. Gulv i værelser over portrum må gjøres dobbelt med luftrum mellem begge gulv og således at de yder full beskyttelse mot kulde.

De gjeldende regler for innredning av W.C. rum må følges undtatt kravet om direkte lys for de innvendige rums vedkommende. Disse siste må skaffes frisklufttilførsel.

Entreene må få tilstrekkelig ventilasjon. Der må borres huller nederst i dørene til W.C. hvis entreene ikke får særskilt avtrekk.

Alle kott må ventileres.

Badegulvene må ha godt fall til sluk så vann ikke strømmer inn til W.C.

Overlystrappene må ventileres øverst.

Fyrrummene må få særskilt avtrekk og frisklufttilførsel.

Opmerksomheten henledes på vedlagte skjema for isolasjon m.m. Butikkenes bruk må anmeldes.

Forøvrig må bygningslovens bestemmelser følges.

Bygn. chefens J.nr.:
mottat 5 - DEC. 1931

Oslo helseråd den 2. desember 1931.

Odd Schmidt.

Sigurd Bay

4

~~N. d. til innstilling~~
~~Oslo 8/12 31~~
~~Ekmagnus~~

1633/31.

Innsendes Oslo reguleringsråd i anl. godkjennelse av bebyggelsesplanen.
Oslo 10/12 31
Ekmagnus.

1691

1691/31 OH/O

Brettevilles gt. 19B, kv.I

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Reguleringsrådet fattet den 10/11 1931 sådan beslutning:

"Bebyggelsesplanen godkjennes i det vesentlige.

Dispensasjon fra bygningslovens § 66 anbefales.

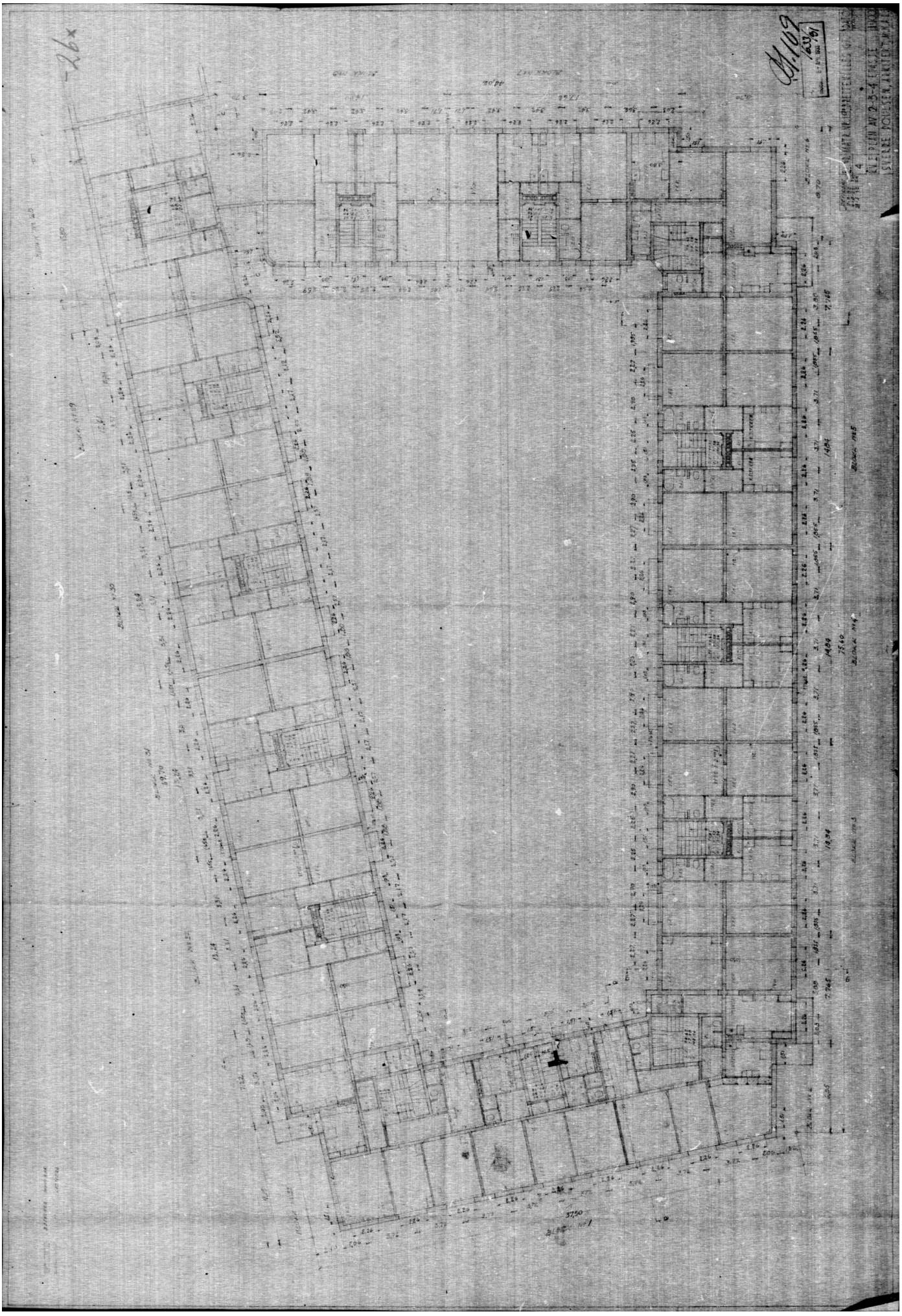
Hjørneløsninger godkjennes under forutsetning av at fasadene godkjennes."

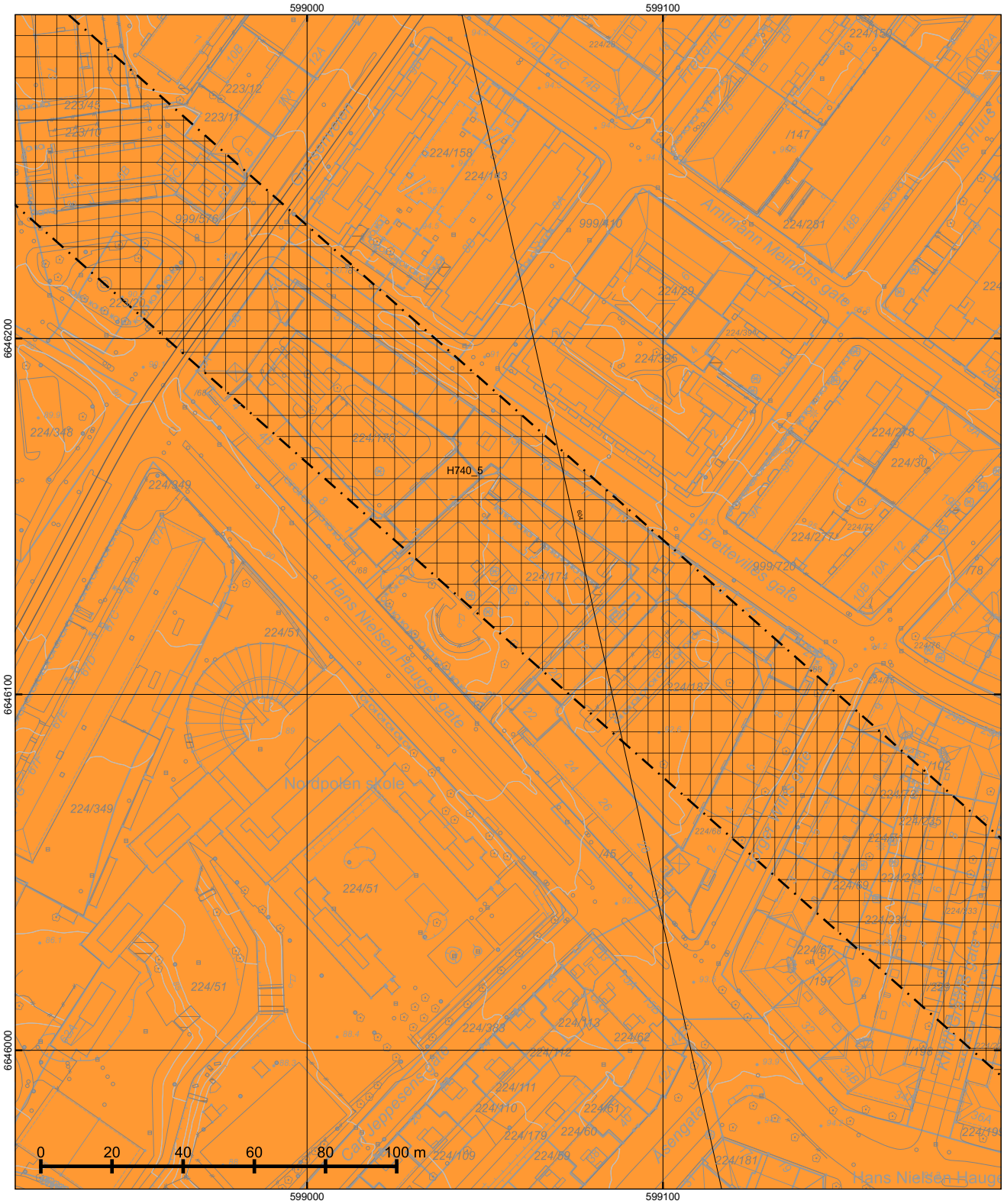
Utskrift av reguleringsrådets forhandlingsprotokoll samt reguleringschefens skrivelse av 6/11 1931 vedlegges.

Oslo reguleringsvesen den 12/12 1931.

Bygn. chefen
mottatt 14 DEC 1931

~~N. d. til innstilling~~
Oslo 15/12 31
Ekmagnus.





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

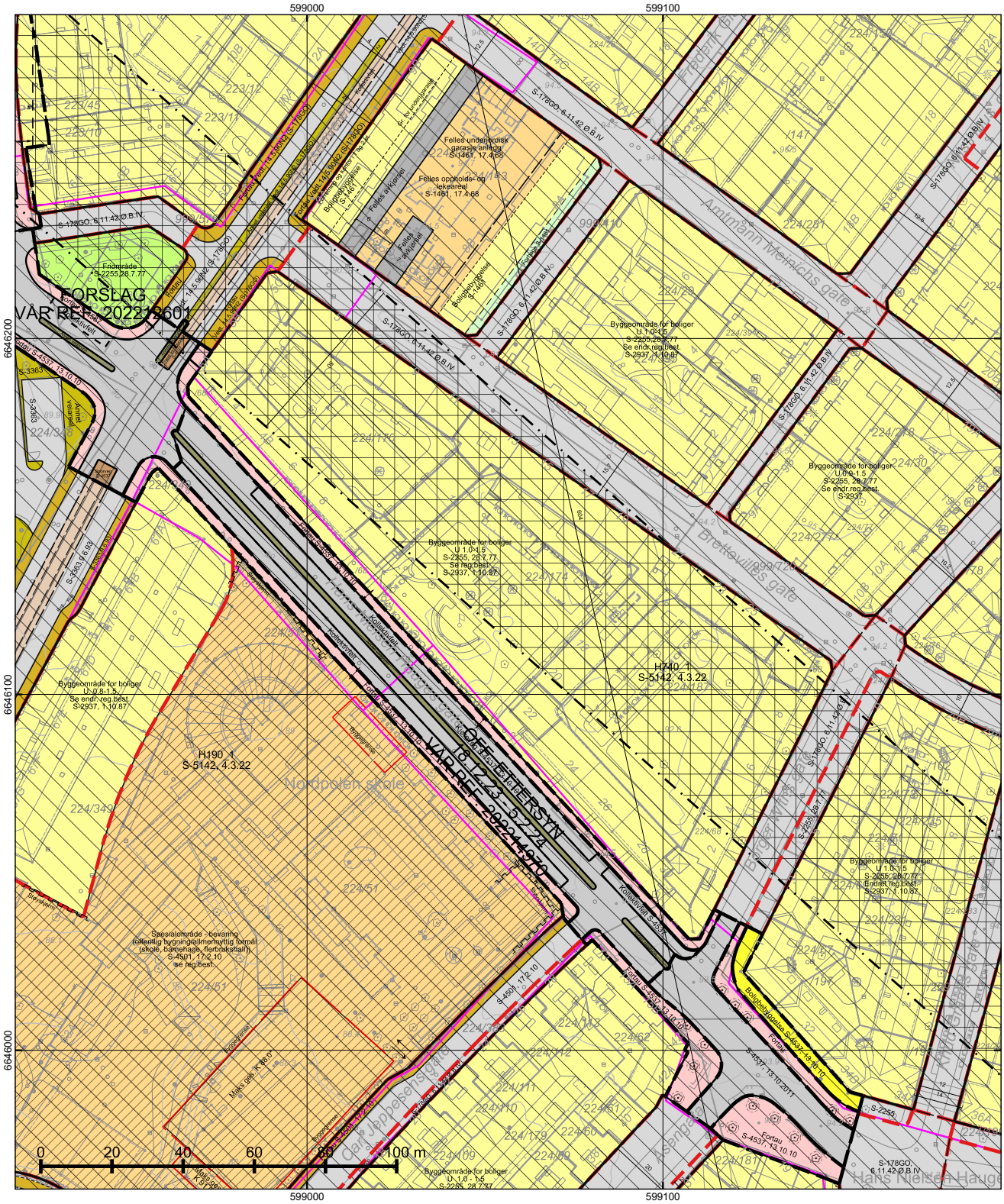
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

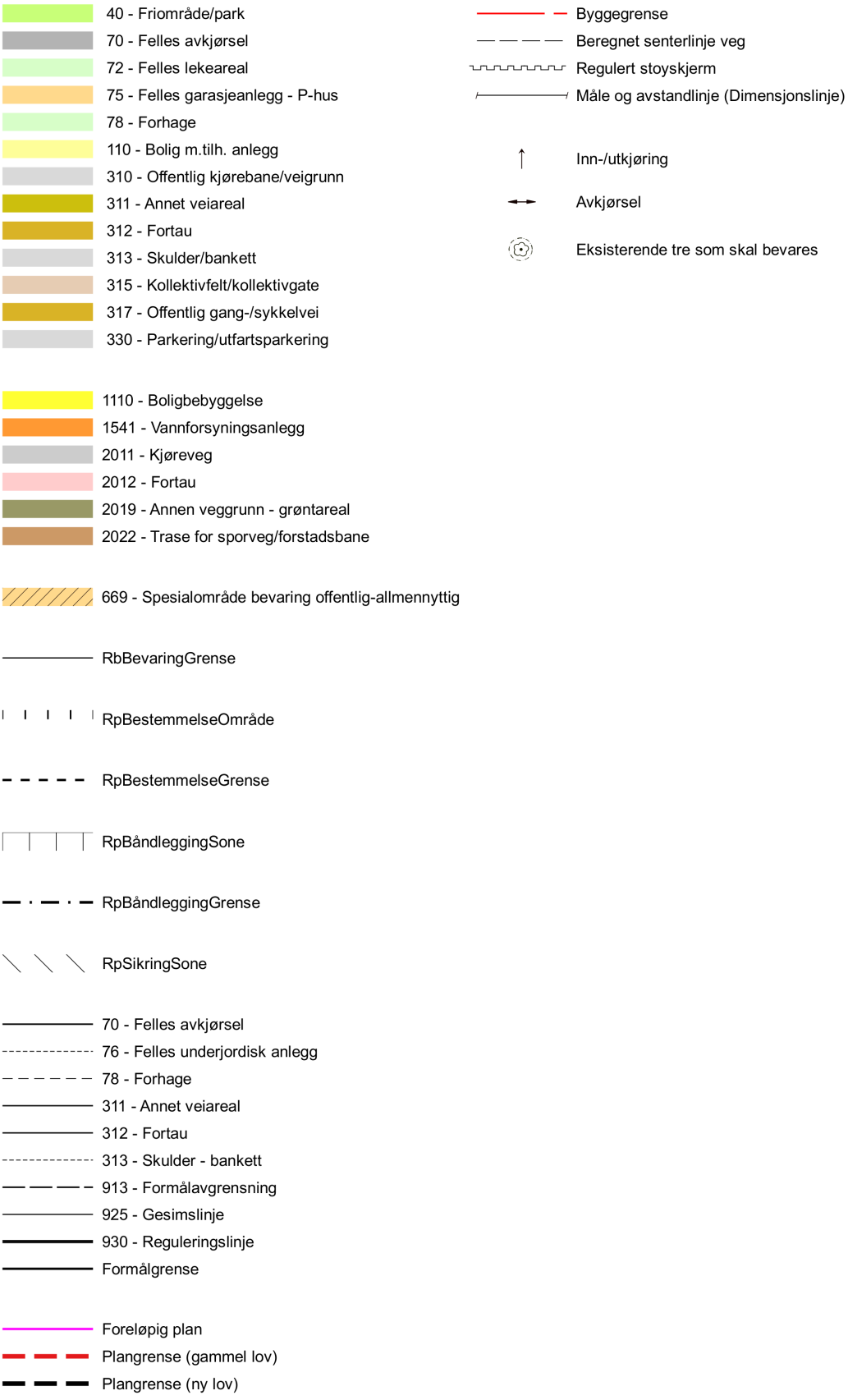
PlottID/Best.nr: 151929/ 86525317
Deres ref.:
Adresse: Brettevilles gate 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/68

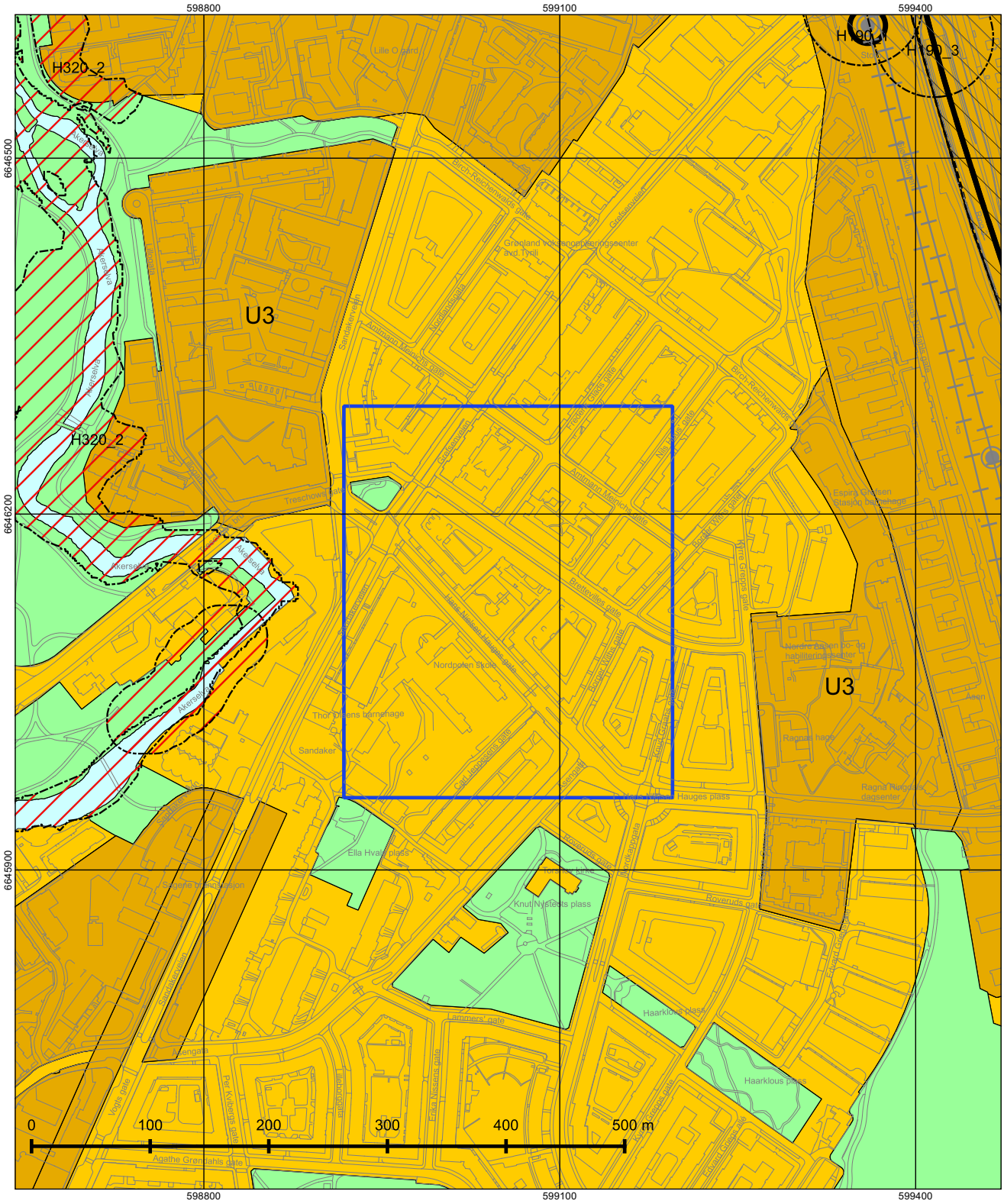
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


599000
599100
6646200
6646100
6646000
FORSLAG VAR REF: 20221601
H190_1
S-5142, 4.3.22
H740_1
S-5142, 4.3.22
Nordtvedt skole
Hans Nielsen Hauge
Bygeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Se endr. reg.best. S-2937, 1.10.87.
Spesialområde - bevaring (offentlig bygningsallmennyttig formål (skole, barnehage, flerbrukshall)) S-4501, 17.2.10 se reg.best.
Felles underjordisk garasje anlegg S-1461, 17.4.68
Felles oppholds- og lekeareal S-1461, 17.4.68
Fortau S-4537, 13.10.10
Kollektivtrafikkformål S-4537, 13.10.10
Bolligbebyggelse S-1461
Fellesareal S-1461
Annet vegareal
Fortau S-4537, 13.10.2011
Kollektivtrafikkformål S-4537, 13.10.2011
Bolligbebyggelse S-4537, 13.10.10
Fortau S-4537, 13.10.10
Kollektivtrafikkformål S-4537, 13.10.10
Annet vegareal S-4537, 13.10.10
Fortau

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151929/86525317
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse **Brettevilles gate 7, 0481 OSLO**	
Dato for energimerking **22.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-248549**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80550677**
Gårdsnummer **224**	Bruksnummer **68**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



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 **1933**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **204,33 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **204,33 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 900 kWh**



Brettevilles gate 7, 0481 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 13: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 14: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 15: 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 16: Spar strøm på kjøkkenet

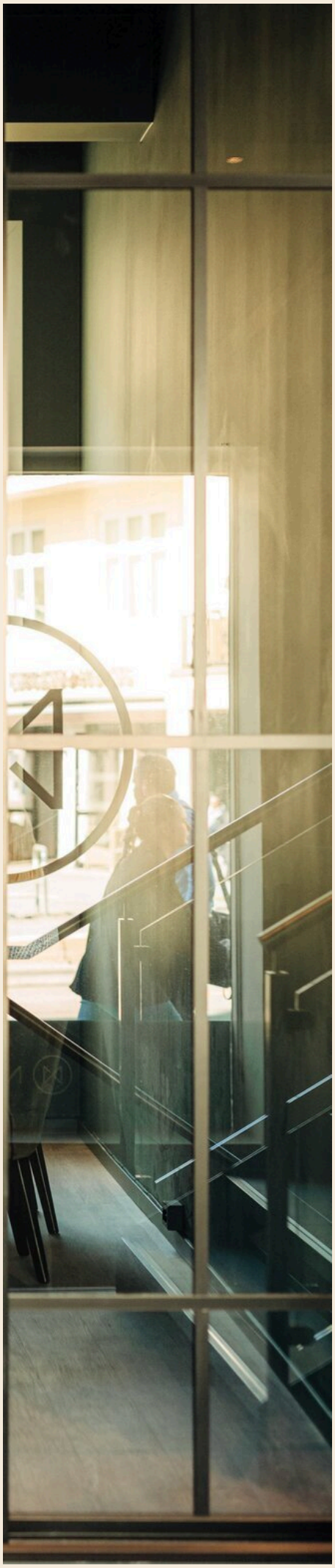
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt 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.

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.

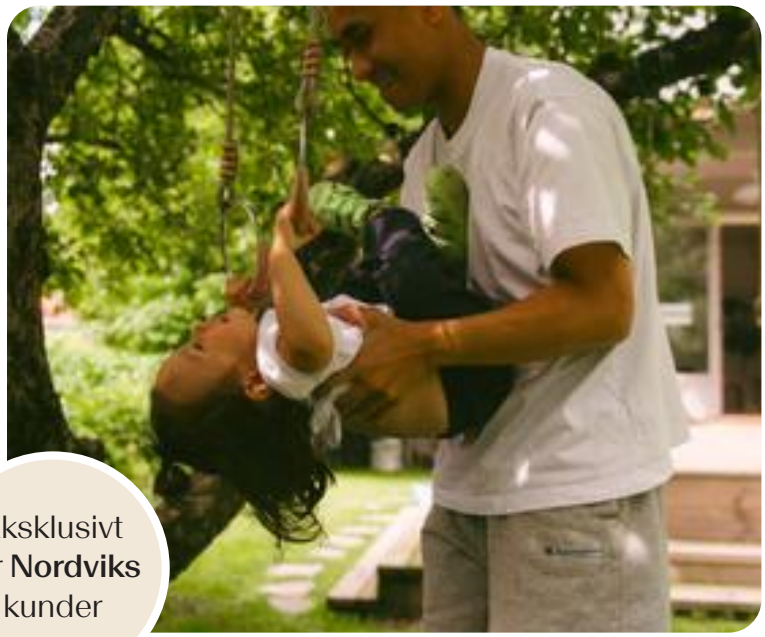


Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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: 29-0006/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Brettevilles gate 7 0481 OSLO
Matrikkel: Gnr 224, bnr 68 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
Sagene Eiendomsmegling AS
j.lindhjem@nordvikbolig.no
941 58 144