

Lilleborggata 3



Velkommen til

Lilleborggata 3



Salgsoppgaven produsert 3. oktober 2025

Torshovparken som nærmeste nabo

Nydelig 2-roms i klassisk Torshovgård. Bad 2025 og kjøkken 2021. God takhøyde, store vinduer og peis. Idyllisk bakgård

Prisantydning	4 500 000,-
Fellesgjeld	104 922,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	4 614 484,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 605,-
BRA-i	36 kvm
Totalt BRA	46 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1923

Ansvarlig megler	Lilliann Tronshaug
Telefon	452 51 612
E-post	l.tronshaug@nordvikbolig.no







Kort fortalt

VELKOMMEN TIL LILLEBORGGATA 3!

- En nydelig og delikat 2-roms i klassisk bygård i en enveiskjørt og attraktiv gate på Torshov. Her får du en lys og arealeffektiv leilighet med store vindusflater og generøs takhøyde på 2,79m. Leiligheten er velholdt, og det har blitt gjort en rekke oppgraderinger med blant annet nytt bad fra i år og nye gulv de siste årene.

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

FASILITETER:

- Arealeffektiv og god planløsning
- Prisbelønnet bakgård
- Nytt bad fra 2025
- Kjøkken 2021
- Nye gulv i 2022
- Peis
- Separat toalettrom
- God takhøyde og store vindusflater
- Kort vei til kollektiv transport
- 2 boder

Arealer og innhold

BRA-i:	36 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	46 kvm

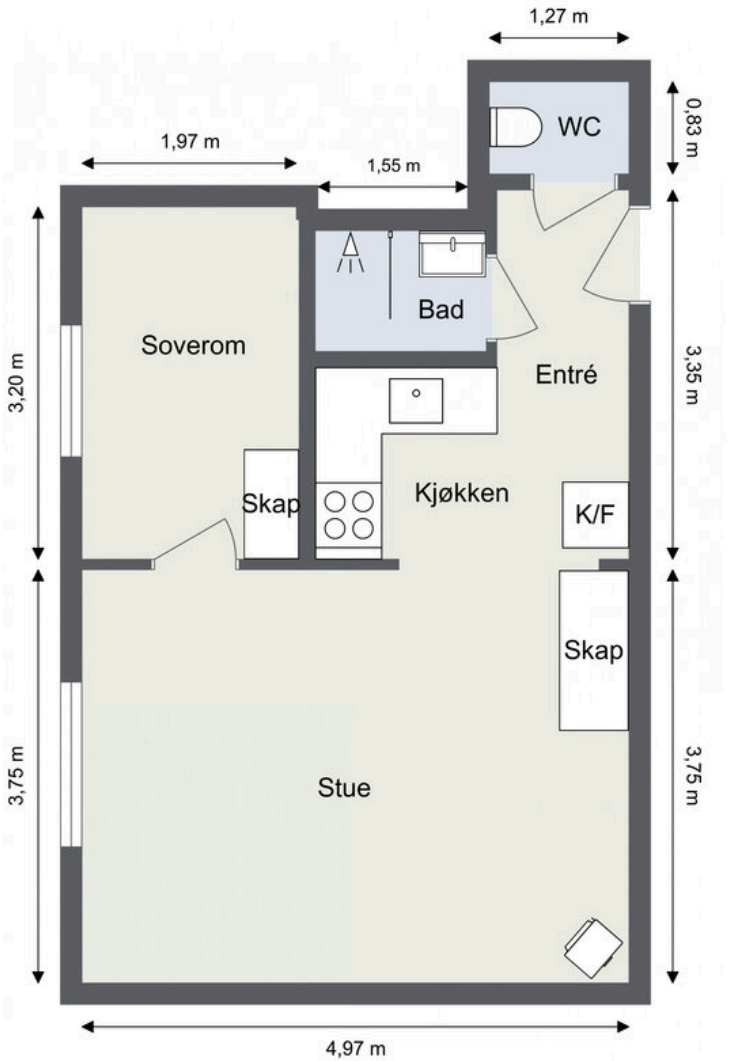
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Entré, bad, wc, soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 36 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 3 kvm.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet















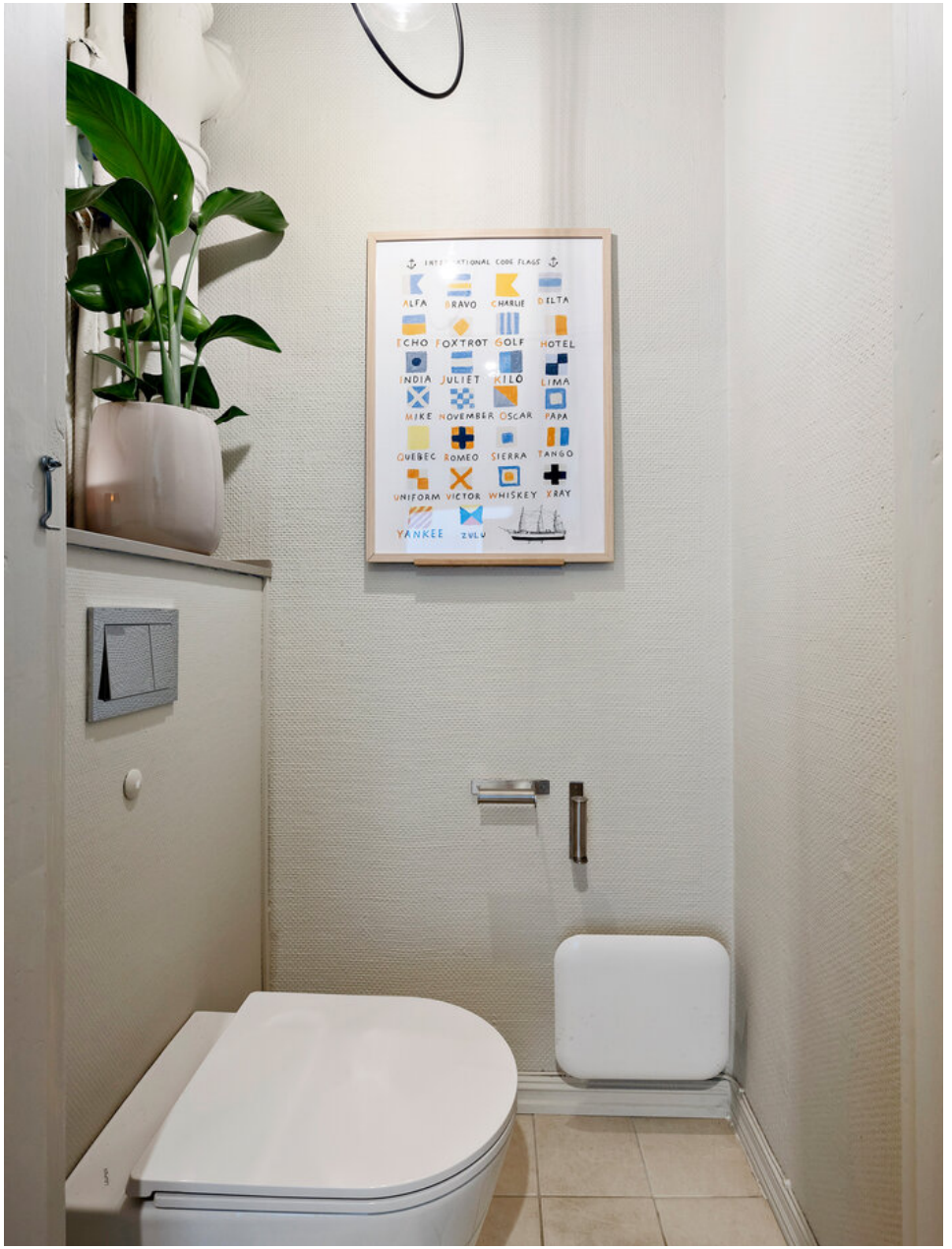











ALFA
BRAVO
CHARLIE
DELTA
ECHO
FOXTROT
GOLF
HOTEL
INDIA
JULIET
KILO
LIMA
MIKE
NOVEMBER
OSCAR
PAPA
QUEBEC
ROMEO
SIERRA
TANGO
UNIFORM
VICTOR
WHISKEY
XRAY
YANKEE










177
531
PARKERING FORBUDT

Informasjon

Lilleborggata 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0293/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Lilleborggata 3, 0480 OSLO
Gnr 224, bnr 272 i Oslo kommune
Andelsnr 37 i Torshov Kv 16 Borettslaget, org.nr. 947128116

Selgere
Lise Bakkejord
Thomas Viseth

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)
104 922,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 604 922,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 614 484,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 623 784,- (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
1923

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 36 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 46 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Entré, bad, wc, soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 36 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:
Entré, soverom, bad, toalettrom, stue og kjøkken.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 7 kvm og en loftsbod på ca. 3 kvm med 5 kvm gulvareal.

Det er fellesvaskeri og tørkeloft.

Standard

Entré
Velkommen inn i en lys og innbydende entré med plass til både oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko.

Stue
Stuen er lys og romslig med store vindusflater og en himlingshøyde på ca. 2,79 meter, noe som gir en luftig og behagelig atmosfære. Romløsningen er fleksibel og gir gode muligheter for innredning med sofa, spisebord, TV-møbler og annet ønsket møblement. I hjørnet står en moderne peisovn med glassdør, plassert på ildfast plate som skaper en koselig stemning og lun varme. Rommet har lysmalte vegger, og pene gulv byttet i 2022.

Kjøkken
Moderne og funksjonelt kjøkken med Sigdal innredning fra 2021. Over benkeskapene er det plater på vegg, og benkeplaten i laminat har en planlimt kum i kompositt. Kjøkkenet er svært godt utnyttet med rikelig skap- og benkeplass, og det er montert både automatisk vannstopper og komfyrvakt. Avtrekk via kullfilterventilator. Det er oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Hvitevarene medfølger i salget.

Bad
Badet er rehabilitert i 2025 med nydelige valg og lekre fliser. Det er varmekabler i gulvet. Badet er innredet med benkeskap med glatte fronter, servant, og speilskap. Videre er det dusjsone med innfellbare dører i herdet glass.

Toalettrom
Separat WC-rom med veggfestet klosett med innebygd sisterne. Det er funnet

bom under enkelte fliser i wc.

Soverom
Soverommet er lunt og koselig med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Den generøse takhøyden gir en behagelig romfølelse. Det er god plass til dobbeltseng og nattbord, og garderobeskap følger med. Soverommet ligger vendt mot enveiskjørt gate. Det er opplegg for vaskemaskin på soverommet.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
Elbil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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

2025: Rehabilitert badet. Alle rør tilkoblet badet ble skiftet ut, helt opp til leilighet i 2 etasje. Rørlegger Thomas Andersen.
2024: Malt alle vegger og tak(bortsett fra stue).
2022: Sparklet vegger og byttet gulv.
2021: Ny Sigdal kjøkkeninnredning. Ny varmtvannsbereder.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Totalrenovering av baderom utført 1. kvartal i 2025 av Rørleggermester Thomas Andersen AS.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Badet ble totalrenovert 1. kvartal i 2025 av Rørleggermester Thomas Andersen. Alt er fornyet på våtrommet.

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Badet ble totalrenovert 1. kvartal i 2025 av Rørleggermester Thomas Andersen. All dokumentasjon i forhold til våtrom er dokumentert.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. I forbindelse med tilsyn av det elektriske anlegget ble det funnet 1 avvik på kjøkkenet, dette er nå utbedret. I tillegg ble det elektriske anlegget inne på badet fornyet i forbindelse med totalrenoveringen.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? 31.01.2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. I forbindelse med totalrenoveringen av badet ble alle rør fornyet i andelen av Rørleggermester Thomas Andersen AS i 1. kvartal av 2025.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja. Da vi flyttet inn var det vannlekkasje fra badet vårt og ned i kjelleren, dette gjorde at det var fuktig i kjelleren. Badet er totalrenovert og skadene i kjelleren er utbedret. Det skal derfor ikke være noen pågående skader i kjelleren.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Nei
Eventuell kommentar: Har sett noen tilfeller av sølvkre.

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

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:

- Grunnmur naturstein/teglstein.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2008.

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
- Sluttkontroll for membran på badet.
- Samsvarserklæring for elektriske arbeider på badet.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ytterdører:
Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre

ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

- Ventilasjon: Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. Det mangler luftespalte under dør mot badet, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Elektrisk anlegg:
Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger delvis skjult og åpent. Sikringstavle med jordfeilautomater, automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang.

Samsvarserklæring signert og datert 22.05.2025 er fremvist for følgende arbeider:
Nytt bad.
Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 31.01.2025, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret

- Hulltaking – Bad, 1. etasje:
Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Innbo og løsøre

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

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:
- Komfyr
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin
- Knagger i gang
- Lampene i bad, stue og gang
- Garderobeskap soverom
- Vegghengte ovner og «gardin» i stue

Følgende løsøre og tilbehør medfølger ikke:
- Lampen på soverommet
- TV
- Hyllen som henger i stuen

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 borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i

året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

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

OBOS Prosjekt AS har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulvstøpen på badet. Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Varmtvannsbereder på 107 liter, produsert i 2020, montert i benkeskap på kjøkken. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Det elektriske anlegget ligger delvis skjult og åpent. Sikringstavle med jordfeilautomater, automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang.

Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil i bad, wc og entré. Luftespalter i dør mot wc.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5700,- i strøm inkludert nettleie, og en kWh på ca. 3000. Dette er på spotpris. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 605,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
- Husleie boligselskap: 2 409,-
- OBOS-Nøkkel: 16,-
- Internett: 180,-

Felleskostnadene inkluderer: Nedbetaling av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, festeavgift, honorarer, internett, utvendig vedlikehold, m.m.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 993 285,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 973 138,- pr. 2023
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.

Borettslaget

Om borettslaget

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

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

- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Borettslagets hjemmeside: www.kvartal16.no
- Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter
- Felleslokale til utleie til beboere. Det har kjøkken, stort oppholdsrom og et gjesterom der man kan overnatte.
- Fellesvaskeri i kjelleren og tørkeloft

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

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

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

Vann inn og ut av gården:
Vinter 2025 ble det avdekket store rustskader på vanninntak i flere kjellere, bla i Agatha Grøndals gate. Styret har kontaktet rørlegger- og gravefirma som starter på utskiftingen av disse og som skal skifte vannrør ut fra oppgangene i AG gate. Forberedelsene tar tid da dette må godkjennes av både Vann- og avløpsetaten (VAV) og Plan og bygningsetaten (PBE). Pr 9 mai har VAV godkjent dette, og nå venter vi på PBE. Vi har samtidig fått filmet avløpsrørene ut til gaten i flere oppganger og derfor har styret prioritert AG der det var mest skader. Siden gaten må graves opp, er det fornuftig å ta hele AG med en gang. Videre planlegges det

å skifte ut vann inn og ut fra Erika Nissens gate sent 2025 eller start 2026, deretter Lilleborggata.

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

Oversikt over vedtatte større prosjekter i nærmeste fremtid:
2028 Rehabilitering av tak
2025 Installere vannmålere

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

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 104 922,-pr. 26.09.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207888478
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 20 238 795,00,-
Innfrielsesdato: 30.10.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Andel av saldo: 96 011,-
Kapitalkostnader: 745,30,-

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208422456
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 1 949 587,00,-
Innfrielsesdato: 30.09.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Andel av saldo: 8 910,29,-
Kapitalkostnader: 62,85,-

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

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 25 998,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et underskudd på 401 480,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på 312 000,-

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

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

Som et kostnadstiltak i 2025 har beboerne overtatt ansvaret for vask av trappeoppgang. I denne oppgangen foregår det på rundgang. Hver leilighet har altså ansvar for trappevask et par ganger i året.

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 1457710

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 450 kvm (Festetomt)
Festekontrakt med Oslo Kommune fra 1954. Festetiden er 70 år regnet fra 01.11.1951. Festeavgiften reguleres hver 10.år. Festekontrakten er forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021. Festeavgiften ble oppregulert med virkning fra 01.11.2021.

Kopi av festekontrakten er vedlagt salgsoppgaven.

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Lilleborggata 3 er en del av historiske Torshovbyen, tegnet av byplansjef Harald Hals og oppført av Oslo kommune på begynnelsen av 1920-tallet. I dag regnes Torshovbyen som et av de mest vellykkede kommunale boligprosjektene i Norge. Kvartalene ble utformet for å gi arbeiderklassen gode, sunne og funksjonelle hjem – med lyse og romslige leiligheter. Den dag i dag får beboerne glede av klassiske krysspostvinduer, god takhøyde og store, parklignende bakgårder med lekeplasser, sittegrupper og interne gangveier.

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1921. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Leiligheten har opprinnelig ikke bad. Planløsningen er endret, hvor kjøkkenet er flyttet mellom stue og entré, og det er etablert soverom og bad. Byggetegninger er vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

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

Pågående byggesaker i området:
Lilleborggata 5 - Endring av brannskiller og bærende konstruksjoner
Saksnummer: 202315272

Lilleborggata 7 - Montering av trappeheis
Saksnummer: 202217646

Lilleborggata 7 - Endring av brannskiller
Saksnummer: 202315287

Åsengata 17 - Innredning av loft til boareal for underliggende leilighet

Saksnummer: 202109647

Agathe Grøndahls gate 14 - rehabilitering av stikkledning
Saksnummer: 202504359

Åsengata 15 - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer - H0301
Saksnummer: 202553858

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/224/272:
23.09.1954 - Dokumentnr: 417303 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,883
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

24.05.1924 - Dokumentnr: 993581 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

25.07.1925 - Dokumentnr: 993733 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

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

10.01.1924 - Dokumentnr: 900038 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:361

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Utbygging av kjeller:
Se punktet om "Utbygging av kjeller og loft" i vedtektene 11-3. Styret skal utarbeide nærmere retningslinjer for utbygging mot loft/kjeller.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere

som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 41 444,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 121 962,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. oktober 2025

Ansvarlig megler

Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Lilleborggata 3

Lilleborggata 3

Nabolaget Torshovparken - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	6 min 0.5 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	7 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	9 min 0.7 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	21 min 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	20 min 1.6 km
Nydalen videregående skole	960 elever	24 min 1.9 km

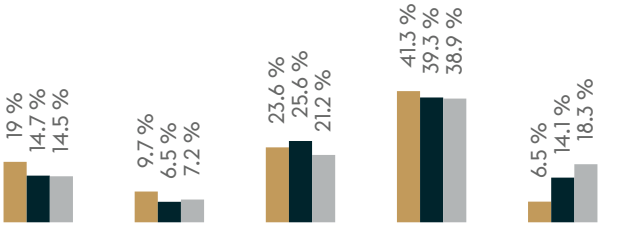
Offentlig transport

Haarklous plass	Linje 30	4 min 0.3 km
Sandaker senter	Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Sinsen	Linje 4, 5	12 min 1 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	14 min 1.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

Barnehager

Åsenhagen barnehage (1-2 år)	24 barn	3 min 0.2 km
Lilleborg barnehage (0-5 år)	65 barn	4 min 0.3 km
Thor Olsens barnehage 1 (1-5 å...	36 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Sykkel

Sport

Haarklous plass	7 min
Lilleborgbanen	8 min
Mudo Torshov	5 min
Sandaker Treningssenter	9 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

LILLEBORGGATA 3, 0480 OSLO

Gnr: 224 Bnr: 272 301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	01/10/2025
Utskriftsdato:	01/10/2025
Oppdragsnummer:	98354
Referansenr:	

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

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Toroms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Leiligheten ligger i 1. etasje.

Standard
Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2025: Rehabilitert badet.
2021: Ny Sigdal kjøkkeninnredning. Ny varmtvannsbereder.

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

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1923, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Ytterdører
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Lise Bakkejord
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Lise Bakkejord, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 224 Bnr: 272
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	450.5 m²
Hjemmelshaver:	Oslo Kommune
Adresse:	Lilleborggata 3, 0480 OSLO
Festerett	Torshov Kv 16 Borettslaget

Andelsleilighet

Selskap:	Torshov Kv 16 Borettslaget
Organisasjonsnr:	947128116
Eier:	Thomas Aarstein Viseth og Lise Bakkejord
Andelsnummer:	37

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	01/10/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring					
Ambita infoland	30/09/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1923

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	36	36	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	36	36	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
1. etasje	Bad, Wc, Stue, Kjøkken, Soverom, Entré	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	7	0	0
1. etasje	36	0	0	0
Loft	0	3	0	0
Sum bolig:	36	10	0	0
Sum BRA:	46			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 7 m² og ca. 3 m². Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 5 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

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

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
- Sluttkontroll for membran på badet.
- Samsvarserklæring for elektriske arbeider på badet.

Dokumentasjon for øvrig er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2008.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

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

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

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 107 liter, produsert i 2020, montert i benkeskap på kjøkken. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: Beredereren er plassert i hjørnet i kjøkkeninnredningen med begrenset tilgang for inspeksjon.

TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Bad og kjøkken:
Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker bak luke over himling på badet. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til bad og kjøkken er lokalisert på fordelerstokkene.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Fordelerstokkene er montert uten overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. I dette tilfellet vil ev. lekkasjevann trenge gjennom himlingsplatene. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Tyder

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Wc:
Avløpsrør i plast og støpejern. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Kobling for vann i rør i rør til klosettet. Synlig soilrør i støpejern i wc. Stoppekran er lokalisert over klosettet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad, wc og entré.
Luftespalter i dør mot wc.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk.

Tilstandsvurdering: Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Det mangler luftespalte under dør mot badet, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger delvis skjult og åpent. Sikringstavle med jordfeilautomater, automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang.

Samsvarserklæring signert og datert 22.05.2025 er fremvist for følgende arbeider: Nytt bad.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 31.01.2025, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Varmekabler i gulvstøpen på badet.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Plater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2021.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med fliser i wc og laminat for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser i wc. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt glassfiberstrie i wc. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet/pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,79 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i stue.
Garderobeskap med speilfronter i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier rehabilitert i 2025. Dokumentasjon på membran og enkelte produktbeskrivelser er fremvist. Fullstendig FDV dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servanten.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dør i herdet glass og servant i helstøpt plate.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 1. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

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

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

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
2. okt. 2025

Oppdragsnummer
29-0293/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lilleborggata 3, 0480 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Lise Bakkejord, Thomas Viseth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1457710
Forsikret i: IF SKADEFORSIKRING (35704)

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: Totalrenovering av baderom utført 1. kvartal i 2025 av Rørleggermester Thomas Andersen AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert 1. kvartal i 2025 av Rørleggermester Thomas Andersen. Alt er fornyet på våtrommet.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert 1. kvartal i 2025 av Rørleggermester Thomas Andersen. All dokumentasjon i forhold til våtrom er dokumentert.

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: I forbindelse med tilsyn av det elektriske anlegget ble det funnet 1 avvik på kjøkkenet, dette er nå utbedret. I tilegg ble det elektriske anlegget inne på badet fonyet i forbindelse med totalrenoveringen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 31.01.2025

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med totalrenoveringen av badet ble alle rør fonyet i andelen av Rørleggermester Thomas Andersen AS i 1. kvartal av 2025.

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

Beskriv: Da vi flyttet inn var det vannlekasje fra badet vårt og ned i kjelleren, dette gjorde at det var fuktig i kjelleren. Badet er totalrenovert og skadene i kjelleren er utbedret. Det skal derfor ikke være noen pågående skader i kjelleren.

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Har sett noen tilfeller av sølvkre.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

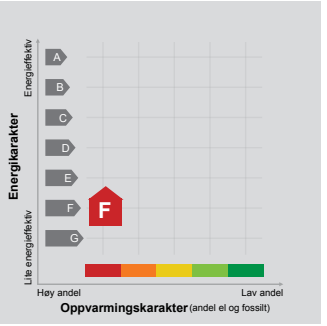
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 29-0293/25

ENERGIATTEST

Adresse	Lilleborggata 3
Postnummer	0480
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	272
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80552769
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-174005
Dato	29.09.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1922
Bygningsmateriale:	
BRA:	36
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Liv Tomter
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0293/25 . Vår ref.: 1450-1-037 Dato: 26.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Brl Torshov Kv.Xvi
Organisasjonsnr:	947128116
Andelseier:	Bakkejord, Lise
Medeier:	Viseth, Thomas Aarstein
Leilighetsnummer:	037
Adresse:	Lilleborggata 3, 0480 OSLO
Andelsnummer:	37
Gnr.	224
Bnr.	272
Borettsinnskudd:	Kr. 100,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1457710.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Festekontrakt med Oslo Kommune fra 1954. Festetiden er 70 år regnet fra 01.11.1951. Festeavgiften reguleres hver 10.år. Festekontrakt innhentes hos kartverket. Festekontrakten er forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021. Festeavgiften vil bli oppregulert med virkning fra 01.11.2021,
- Kun gateparkering.
- De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig og legges på giroen for felleskostnader i mai, juni, september og november.
- Ved anmodning om Forhåndsavklaring av forkjøpsrett, sendes faktura til meglerkontoret.
- OBS: Boligselskapet har i sine vedtekter spesifikke bestemmelser vedrørende forhåndsavklaring som det er viktig at selger/megler gjør seg kjent med. Se vedtektenes punkt 3-2.
- Borettslagets hjemmeside: www.kvartal16.no Søknad om styregodkjennelse sendes til styret pr. e-post: post@kvartal16.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207888478
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	20 238 795,00
Innfrielsesdato:	30.10.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208422456
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	1 949 587,00
Innfrielsesdato:	30.09.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

(sjekk avdragsfrihet selskap lån og vilkår 98208422456)

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 605,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Husleie boligselskap	2 409,00	
OBOS-Nøkkel	16,00	
Internett	180,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	26,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 143,-
Annen formue:	25 998,-
Gjeld:	121 119,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207888478
Restsaldo:	96 011,83
Kapitalkostnader:	745,30

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208422456
Restsaldo:	8 910,29
Kapitalkostnader:	62,85

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 104 922,12,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Hedda Trøan pr. e-post: hedda.troan@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Eric James Iversen, e-post: torshovkvartal16@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1450
BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1450

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Digitalt og fysisk beboermøte 19. mai der vi diskuterer sakene til årets Generalforsamling
Vi hadde veldig godt oppmøte og aktivitet i kommentarfeltene på Ekstraordinær generalforsamling i november 2024. Hele 91 andelseiere var med, engasjerte seg og stemte. Til sammenligning var det 61 andelseiere som engasjerte seg ved ordinær Generalforsamling 2024 med fysisk beboermøte. Vår hypotese er at det er enklere for flere å delta på beboermøte når det er digitalt, fordi det passer flere livssituasjoner.

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

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

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

Saker til behandling

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

4. Årsrapport og årsregnskap

5. Valg av tillitsvalgte

6. Bistå styret med enkle, konkrete oppgaver

7. Fastsettelse av styrehonorar

8. Opprette ny andel loft Lilleborggata 1

9. Arbeid med fordelingsnøkkel - Finne korrekte størrelser på andelene

10. Vedtektsfeste utskifting av soilrør i egen andel

11. Fjerne grønne tujaer ved inngang s partier

12. Betaling fellesvaskeri

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Siri Wendelborg

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Morten Håvik og Line Janson er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital..

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning og årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Fra valgkomiteen:

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

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

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

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

Det gjøres også endringer i valgkomiteen.

Ny valgkomite vil bestå av :

Bjørn O. Bjørnsen, AG 22

Marianne Nesheim, LG 3

Kristin Green, ÅG 19B

Innstilling

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

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

Avtroppende styreleders bemerkning:

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

Roller og kandidater

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

- Eric Iversen
  AG16

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

- Rebekka Midgaard
  EN12
- Siri Wendelborg
  EN14

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

- Håvard Engen Hallan
  EN14

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

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

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

- Bjørn O. Bjørnsen
- Kristin Green
- Marianne Nesheim

Sak 6

Bistå styret med enkle, konkrete oppgaver

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Det vi trenger er:

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180000.

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 180000 kr.

Sak 8

Opprette ny andel loft Lilleborggata 1

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Den nye andelen vil omfattes av forkjøpsretten for nåværende andelseiere.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Borettslaget oppretter en ny andel på loftet i Lilleborggata 1.

Sak 9

Arbeid med fordelingsnøkkel - Finne korrekte størrelser på andelene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Jeg støtter arbeidet med å finne korrekte størrelser på andelene

---

Sak 10

Vedtektsfeste utskifting av soilrør i egen andel

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Plan for vannrør

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

Sak 11

Fjerne grønne tujaer ved inngang s partier

Forslag fremmet av:
Marianne Nesheim

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Betaling fellesvaskeri

Forslag fremmet av:
Jorun Merete Andersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret finner en betalingsordning for bruk av fellesvaskeriene.

Styrets årsrapport

Styrets beretning

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

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

Finansieringsmodeller for videre drift

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

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

Salg av fellesarealer

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

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

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

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

Borettslagets økonomi

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

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

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

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

Vann inn og ut av gården

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

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

Fellesvaskeriene

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

Salg av andeler og forkjøpsrett

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

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

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

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

Brannsikring og HMS

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

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

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

Vaktmesterordning, snømåking og vask

Styret har inngått ny avtale med Oslo og Viken Eiendomsservice.

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

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

Dugnader

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

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

Sommerfest og andre fester

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

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

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

Avfallshåndtering

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

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

Beboere har et ansvar for at avfallshåndteringen fungerer.

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

***

Årsmelding for felleslokalet 2024

Felleslokalet er et populært tilbud. Tallene fra i fjor viser en betydelig økning i aktivitet og inntekter sammenlignet med året før. I 2024 var inntektene på 51 200 kr. Det var 74 overnattinger og 417,5 timer med arrangementer. Typen arrangementer folk har oppgitt inkluderer kor, sommerfest, bruktmarked, møter, bursdager, bryllup, halloweenfeiring, dåp, julebord, fellesmiddag og yoga. Den mest populære måneden var mai, med 34 arrangementer og overnattinger, og september fulgte etter med 27. Reservasjoner ble gjort av 52 unike personer. I 2023 var det til sammenligning 268 arrangementer, 70 overnattinger og 42 300 kr i inntekt. Dette viser at både aktiviteten og inntektene har økt betydelig i felleslokalet fra 2023 til 2024.

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LDLB-SZTNA-2P3WY-3U6KO-P8GCJ-7YX0U

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

BALANSE

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

Oslo, 03.04.2025
Styret i Borettslaget Torshov Kv XVI

Siri Wendelborg Rebekka Midgaard Anne L. Kumano-Ensby

Marit Moi Carl-Otto Samuelsen

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE ANLEGG

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

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

Gnr.224/bnr.8 M. flere
Tomten er festet av Oslo kommune i 70 år fra 1951.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Borettslaget eier en leilighet og et næringslokale som leies ut.

OVERSIKT OVER LEILIGHETSTYPER

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Siri Wendelborg

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Morten Håvik og Line Janson er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Eric Iversen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Rebekka Midgaard
- ☐ Siri Wendelborg

Varamedlem (Fastmøtende) (kun 1 skal velges)

- ☐ Håvard Engen Hallan

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Berit Hedemann
- ☐ Kim Tallaråsen
- ☐ Torkil Dyb Remøy

Medlem valgkomiteen (kun 3 skal velges)

- ☐ Bjørn O. Bjørnsen
- ☐ Kristin Green
- ☐ Marianne Nesheim

Sak 6 Bistå styret med enkle, konkrete oppgaver

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

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 7 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til 180000 kr.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 8 Opprette ny andel loft Lilleborggata 1

Borettslaget oppretter en ny andel på loftet i Lilleborggata 1.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Arbeid med fordelingsnøkkel - Finne korrekte størrelser på andelene

Jeg støtter arbeidet med å finne korrekte størrelser på andelene

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Vedtektsfeste utskifting av soilrør i egen andel

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

- [ ] For vedtektsfeste utskifting av soilrør i egen andel
- [ ] Mot vedtektsfeste utskifting av soilrør i egen andel

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

- [ ] Styret utarbeider nye vedtekter som pålegger andelseiere å ta hele kostnaden.
- [ ] Styret utarbeider nye vedtekter som pålegger borettslaget å ta hele eller deler av kostnaden.

Sak 11 Fjerne grønne tujaer ved inngang s partier

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 12 Betaling fellesvaskeri

Styret finner en betalingsordning for bruk av fellesvaskeriene.

- [ ] For
- [ ] Mot

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 91.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Siri Wendelborg

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital..

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Valg av tillitsvalgte

Fra valgkomiteen:

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

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

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

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

Det gjøres også endringer i valgkomiteen.

Ny valgkomite vil bestå av :

Bjørn O. Bjørnsen, AG 22

Marianne Nesheim, LG 3

Kristin Green, ÅG 19B

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

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

Avtroppende styreleders bemerkning:

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

Transaksjon 09222115557547734030 Signert SW, MH, LJ

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Eric Iversen (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eric Iversen

Styremedlem (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Rebekka Midgaard
Siri Wendelborg

Varamedlem (Fastmøtende) (1 år)

Følgende ble valgt:
Håvard Engen Hallan (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Håvard Engen Hallan

Varamedlem (1 år)

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

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

Medlem valgkomiteen (1 år)

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

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

6. Bistå styret med enkle, konkrete oppgaver

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

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

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

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

Det vi trenger er:

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

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

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

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

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

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

7. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180000.

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 180000 kr.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

8. Opprette ny andel loft Lilleborggata 1

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

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

Den nye andelen vil omfattes av forkjøpsretten for nåværende andelseiere.

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

9. Arbeid med fordelingsnøkkel - Finne korrekte størrelser på andelene

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

10. Vedtektsfeste utskifting av soilrør i egen andel

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

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

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

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

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

Plan for vannrør

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

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

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

11. Fjerne grønne tujaer ved inngang s partier

Fremmet av: Marianne Nesheim

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

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

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

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

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

12. Betaling fellesvaskeri

Fremmet av: Jorun Merete Andersen

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

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

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

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

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

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

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

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

Transaksjon 09222115557547734030 Signert SW, MH, LJ

VEDTEKTER

for

Borettslaget Torshov kvartal XVI

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

1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

1-1 Formål

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

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

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

1-2 Forretningsfører, forretningsførsel og tilknytnings forhold

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

(2) Styret bestemmer hvem som skal være forretningsfører.

1-3 Elektronisk kommunikasjon

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

3-4 Sammenslåing av andeler

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

4-2 Dyrehold

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

4-3 Bruksoverlating

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

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

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

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

4-4 Digital kommunikasjon

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

5. Vedlikehold og forandring av bolig

5-1 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

5-2 Adgang til bolig, installasjoner

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

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

5-3 Forandring av bolig

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

dersom (på vilkår av at) slike arbeider

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

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

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

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

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

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

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

5-4 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v.

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

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

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

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

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

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

(5) oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens 55 5-13 og 5-15.

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

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

Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.
Ansvaret omfatter også ledninger, rør og innretninger som andels eier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

(2) Gjennomfører en andels eier forandringer i boligen, jf punkt 5-2 overtar andelseier det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.
Likeså har andelseier ansvaret for ledninger og innretninger som andelseier selv har satt opp eller også foretatt endringer av i tilknytning til gjennomføringen av slike forandringer.

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

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

(1) Hver enkelte andelseier har ansvaret for å vaske av sin etasjes repos, samt trapp en etasje ned, jf. Borettslagets gårds- og husordensregler.
Ansvaret omfatter videre å rydde og for øvrig å holde andre deler av fellesareal, spesifisert i ordensreglene og tilliggende uteareal utenfor oppgang i alminnelig velstelt og vedlikeholdt stand. Dette vedlikeholdet skal utføres til de tider som fremkommer av borettslagets ordensregler.

5-7 Paraboler/antenner, lysskjerming mv.

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

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

5-8 Bruk av balkong

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

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

5-9 Tilfeldig skade, skadedyr

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

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

5-10 Melding om skade

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

(1) Andelseieres brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

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

7-2 Lovbestemt og vedtektsbestemt pant

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

(3) Varamedlemmer velges for ett år.

(4) Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(5) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styret fastsetter borettslagets Gårds- og husordensregler.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Firmategning

(3) To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets firma.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

(3) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamling

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret filmer det nødvendig, eller når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

(1) Konstituering

(2) Godkjenning av årsberetning fra styret

(3) Godkjenning av årsregnskap

(4) Andre saker som er nevnt i innkalling

(5) Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og øvrige verv

(6) Valg av revisor

(7) Fastsetting av godtgjørelser

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens § 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Sammenslåing, loft- og kjellerutbygging i borettslaget

11-1 Generelt

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

11-2 Sammenslåing av leiligheter

(1) Styret skal påse at nødvendig myndighetsgodkjenning innhentes

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

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

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

(5) Styret godkjenner etter søknad om sammenslåing kan skje

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

(7) Styret utarbeider nærmere retningslinjer for sammenslåing av leiligheter

11-3 Utbygging av kjeller og loft

(1) Styret skal påse at nødvendig myndighetsgodkjenning innhentes

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

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

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

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

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

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

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

13. Ikrafttredelse

13-1 Tidspunkt for ikrafttredelse

(1) Disse vedtekter trer i kraft fra 03.05.2018.

ORDENSREGLER

FØR

BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

FORMÅL

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

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

2.

STØY

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

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

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

3.

HUSDYRHOLD

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

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

4.

BRUK AV VASKERI

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

5.

BRUK AV TØRKEBÅSER OG TØRKELOFT

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

Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager.

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

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

6.

RENHOLD

Trappeoppgangene rengjøres minst en gang i uken.

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

7.

ORDEN

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

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

Lufting av leilighet må ikke foregå mot trappeoppgang.

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

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

8.

GÅRDSROMMET

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

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

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

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

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

9.

G R Ø N T A N L E G G E T

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

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

10.

MELDINGER TIL STYRET

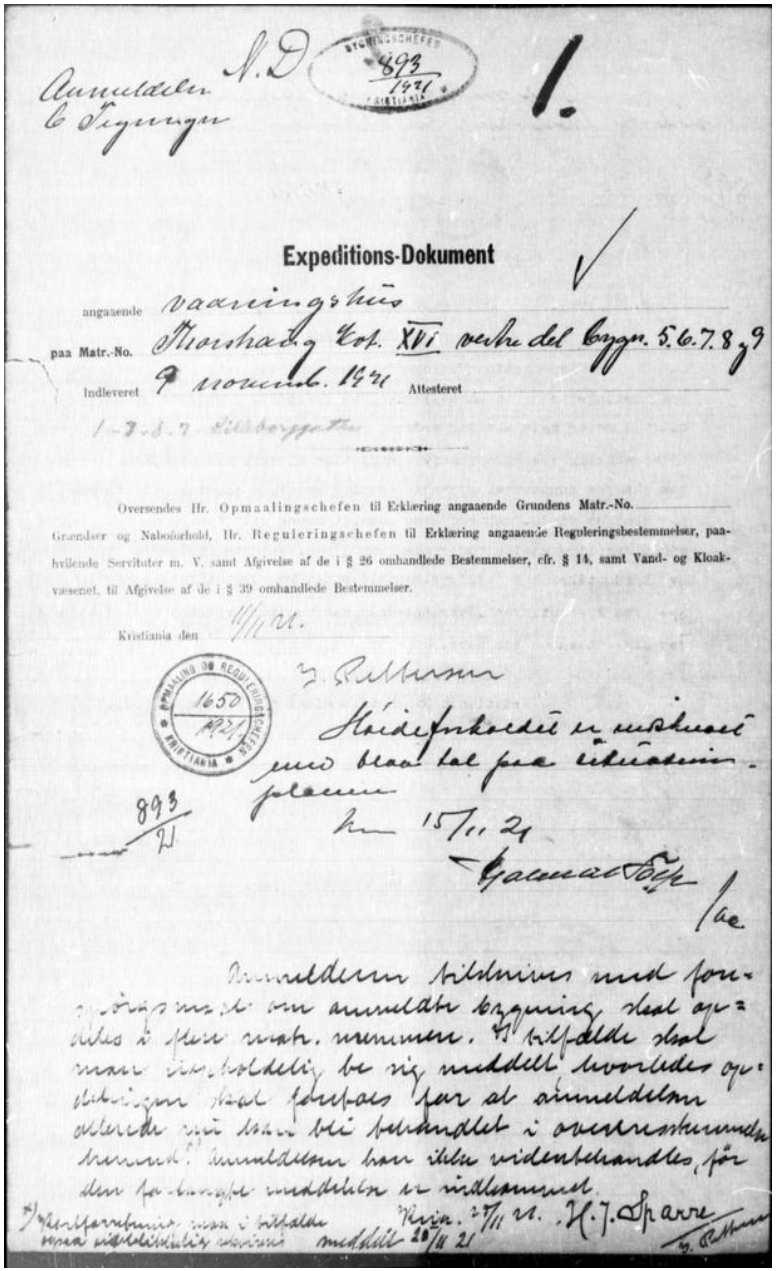
Alle henvendelser til styret må skje skriftlig og legges i postkassen utenfor styrerommet i Lilleborggaten 5.

Overtredelser av ordensreglene kan meldes til styret på samme måte.

Gjentatte brudd på ordensreglene kan føre til oppsigelse av leiekontrakten.

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

Ordensreglene ble vedtatt på årsmøtet 1. juni 1994.



N.D

Anmeldelse
& Tegninger

1.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. Skiershag Kol. XVI vestre del Bygn. 5.6.7.8.9

Indleveret 9 novemb. 1921 Attesteret

1-3-5-7 Eikeborggate

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.

Grænder og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 11/11 21.

OPMAALING OG REGULERING KRISTIANIA 1650 1921

Skjødefinkodet er indhentet med blad tal paa eiendommen

893/21

Kr. 15/11 21

Gamaardsk

Anmeldelsen tilbakevises med foranstående begrunnelse. Anmeldte bygning skal oppføres i stedet matr. nummer. Tilbygget skal ikke benyttes til beboelse før at anmeldelsen ovenfor nævnte blir behandlet i overensstemmelse herved. Anmeldelsen kan ikke videnbehandles, før den forlangte meddelelse er indkommet.

Kristiania. 27/11 21. H. J. Sparre

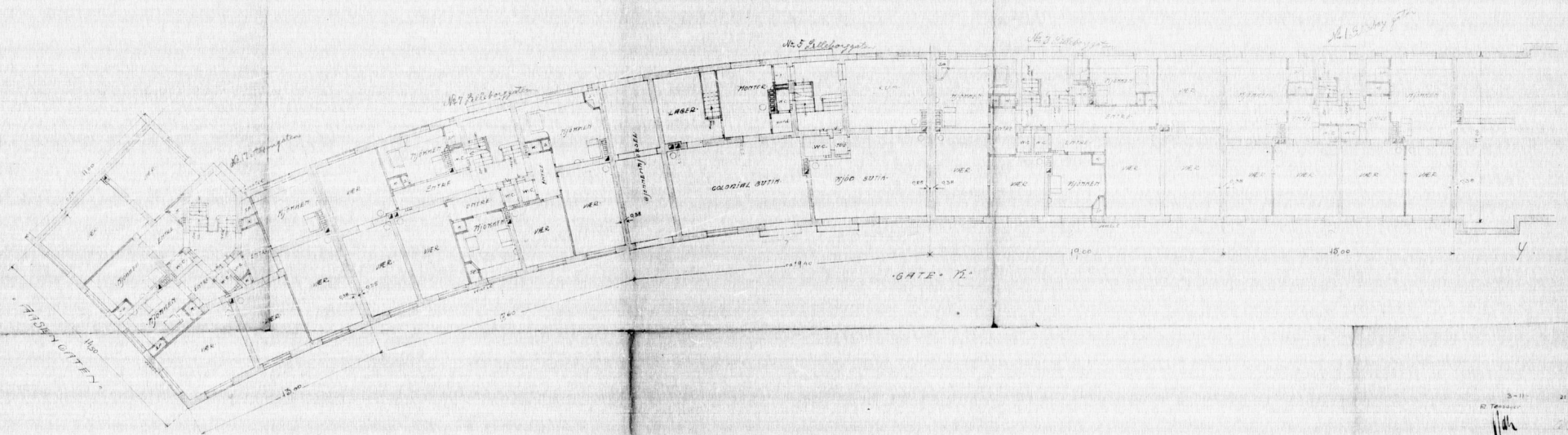
*) Reisefarmanie, navn i tilfælde

Meddelt 28/11 21

KRISTIANIA
TAXE- OG INGENIØRVES.
883
1921
383
1921

H 3

THORSHAUG · KVARTAL · XIII ·
· VESTRE · DEL · BYGN. 5 · 6 · 7 · 8 · 9 ·
· MAAL · = 1:100 ·



· PLAN · AV · 1ste · ETAGE ·

Ag. Grønadahlsgt 16.

Ø nr. 17303 /1954
avskrift 23/9-54

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Gnr. 224 Bnr. 8

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Torshov kv. XVI,

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

Denne har fått

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

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

§ 2.
Festetiden.

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

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m. v.

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/417303/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-02 13:01

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.
Hagen.

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

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.
Forsikring.

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

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.
Misligholdelse.

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

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

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

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

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

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

§ 13.
Forkjøpsrett.

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

§ 14.
Omkostninger.

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

§ 15.
Ikrafttreden.

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

§ 16.
Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

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

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

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

Oslo, den 4. september 1954

Som fester:
Boliglaget
Torshov kv. XVI

Asbj. Svendsen Wilhelm Johannessen

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

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

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

Vidt. f. attest av kfr. St. vedr. Boliglaget Torshov kv. XVI reg. 13/8.54. Styret er: Asbjørn Svendsen formann, Waldemar Arnulf Johannessen kasserer, Hans Birkeland Hoberg, Olaf Bakkestuen sekretær, Hans Varaamenn: Ingvald Holen, Georg Nilsrudeie, Thomas Alfred Hoffmann, Emil Kr. Gjerstrøm og Ole Johs. Wiseberg. Samtlige bygningsarbeidere og Styremedlemmer i fellesskap.

Oslo, den 4. sept. 1954.
Boligrådmannen.

Johansen & Nielsen, Oslo

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

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.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 29-0293/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lilleborggata 3 0480 OSLO

Betegnelse: Gnr 224, bnr 272 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no