

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma:

Oppdragsnummer:

Adresse:

Torshovgata 12B - Leil. 204, andel 10

Når kjøpte du boligen?

2007

Hvor lenge har du bodd i boligen?

År

mnd

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd?

☒

Nei

☐

Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Polise/avtalnr:

Selger 1 fornavn:

Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Etternavn:

Selger 2 fornavn:

Etternavn:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (Spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒

Nei

☐

Ja

Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3

☒

Nei

☐

Ja

Beskrivelse

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒

Nei

☐

Ja

Beskrivelse

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒

Nei

☐

Ja

Beskrivelse

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒

Nei

☐

Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒

Nei

☐

Ja

Beskrivelse

4.1 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒

Nei

☐

Ja

Beskrivelse

4.1 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒

Nei

☐

Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Noe fuktinnsig/fuktmerker i kjeller

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒

Nei

☐

Ja

Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒

Nei

☐

Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒

Nei

☐

Ja

Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒

Nei

☐

Ja

Beskrivelse

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Fasade og vinduer ble vasket og malt i 2020

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒

Nei

☐

Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 12

☒

Nei

☐

Ja

Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses

Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒

Nei

☐

Ja

Beskrivelse

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒

Nei

☐

Ja

Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på dre murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒

Nei

☐

Ja

Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒

Nei

☐

Ja

Beskrivelse

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
- ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes saneres eller fylles igjen med masser?
- ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
- ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
- ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
- ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Sist målte radonverdi:
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
- ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
- ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
- ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
- ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒

Nei

☐

Ja

Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒

Nei

☐

Ja

Beskrivelse

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Vi er kjent med enkelte tilfeller av skjeggkre/sølvkre i borettslaget. Hvert enkelt tilfelle er behandlet

26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒

Nei

☐

Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

--

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Salg «off-market» er salg uten markedsføring og interessen for eiendommen i det åpne markedet blir derfor ikke prøvd.

Selger er kjent med og aksepterer at salg «off market» vil medføre usikkerhet knyttet til om markedets høyeste pris oppnås. Selger bekrefter at megler har informert om

- avhendingslovens regler
- skatteregler/eventuell gevinstbeskatning ved ev. salg av utviklingseiendommer, risiko ved blanco skjøte samt opplyse om at selger i disse tilfellene må signere en tidsubegrenset generalfullmakt (typisk ved salg til utbyggere) o.l

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato

Sted Oslo 19/06/2025

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:



Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1. HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2. NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3. HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4. HVILKE SKADER SELSKAPET EIKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5. FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.
- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS/AVKORTING

- 7.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 7.2 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 7.3 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 7.4 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

8 ANDRE BESTEMMELSER

8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

8.2 Vernetting

Twister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinsitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.

I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.
Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Torshovgata 12 B, 0476 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 225, bnr. 298

 Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 29 m²



Befaringsdato: 17.07.2025

Rapportdato: 17.07.2025

Oppdragsnr.: 18745-2939

Referansenummer: RR8084

Autorisert foretak: Nyverdi AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:

TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.

Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1903

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: parkett, fliser.

Vegger: malte flater, fliser.

Himling: malte flater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, downlights, opplegg for vaskemaskin, servant, dusj hjørne med innfellbar glassdør, vegghengt toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Tidsriktig glatt innredning, soft close, takoppføring, fliser over benk, armatur, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin (smal type), kjøleskap. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Antatt felles beredere.

Sikringsskap med automatsikringer.

Brannvarslingsanlegg og sprinkelanlegg på gården.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ikke vurdert, fellesareal.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved beferingen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglerne i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1903

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard

Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Leiligheten inneholder følgende rominndeling: entré, stue/kjøkken, bad/wc, soverom.

Det medfølger/disponeres kjellerbod nummer 204 på ca. 8 kvm.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje på parkett, noe bom/hullyd under fliser, sprukket veggplass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



Nivellering stue/kjøkken + entré, ingen avvik registrert

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, downlights, opplegg for vaskemaskin, servant, dusj hjørne med innfellbar glassdør, vegghengt toalett.



Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

2 ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



2 ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2 ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2 ETASJE > BAD/WC

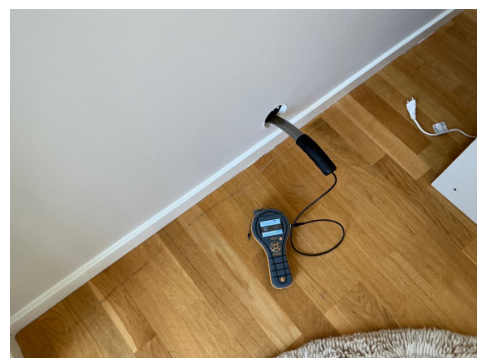
! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2 ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater og innredning

Tidsriktig glatt innredning, soft close, takoppføring, fliser over benk, armatur, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin (smal type), kjøleskap.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

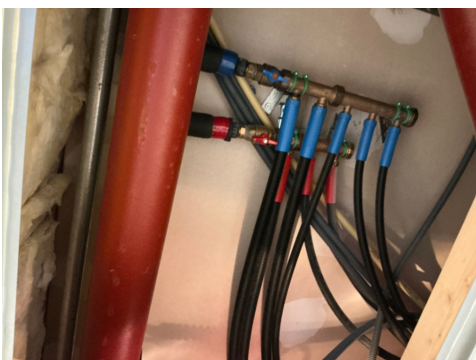
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

! TG IU Varmtvannstank

Antatt felles beredere.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarslingsanlegg og sprinkelanlegg på gården.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

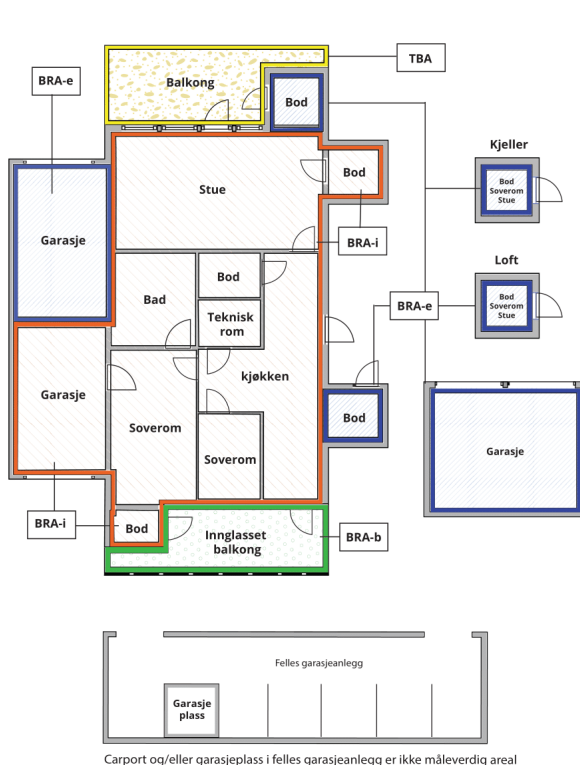
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	29	8		37	
SUM	29	8			
SUM BRA	37				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Entré, Soverom, Bad/wc, Stue/kjøkken		

Kommentar

Lengde x bredde, 7,45 x 3,84 = 28,608

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	29	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2025	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	298		0	430.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Torshovgata 12 B

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
204/TORSHOVGATA 12 BORETTSLAG	932230526	204		Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

10

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget attraktivt og sentralt beliggende midt på Torshov. Kort vei til offentlig kommunikasjon, butikker, treningssenter, bank, skoler, barnehager og et komplett servicetilbud. Mangfoldig og spennende kulturtilbud i området med bl.a Soria Moria og Oslo dukketeater. Torshov kan også friste med en rekke spisesteder og kafeer. Flere parker i nærmiljøet med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, deriblant Myraløkka, Torshovparken og Torshovdalen. Akerselva med omkringliggende grøntområder rett ved leiligheten. Kort vei til Oslo sentrum, Grünerløkka og enkel adkomst til Nydalen med bl.a nye BL.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Planert og opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i borettslaget utover det som er nevnt i dette dokumentet. Det henvises forøvrig til borettslagets årsberetning og regnskap, eventuelt vedlikeholdsplan for borettslaget. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyrer hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1913

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Bygningsforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RR8084>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Nabolagsprofil

Torshovgata 12B

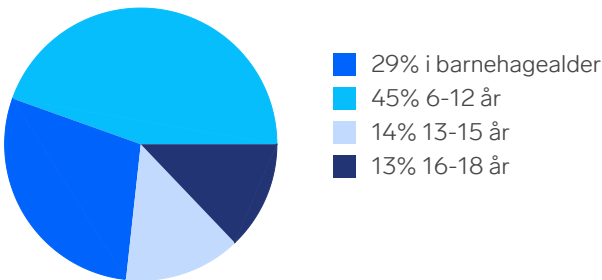
Offentlig transport

 Torshov i Vogts gate	3 min 
Linje 11N, 12N	0.2 km
 Torshov i Vogts gate	3 min 
Linje 11, 12, 18	0.2 km
 Sinsen	16 min 
T-bane, buss, trikk	1.2 km
 Sinsen	17 min 
Linje 4, 5	1.2 km
 Grefsen stasjon	20 min 
Linje RE30, R31	1.6 km

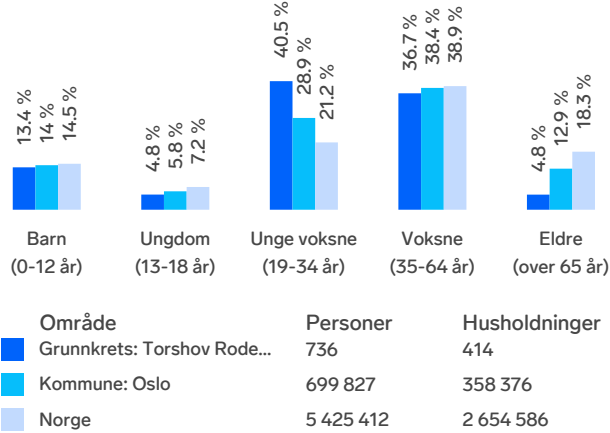
Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.)	2 min 
295 elever, 24 klasser	0.1 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.)	7 min 
160 elever, 12 klasser	0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.)	9 min 
517 elever, 27 klasser	0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	9 min 
104 elever, 8 klasser	0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	20 min 
510 elever, 35 klasser	1.7 km
Foss videregående skole	14 min 
600 elever, 20 klasser	1.2 km
Hersleb videregående skole	24 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

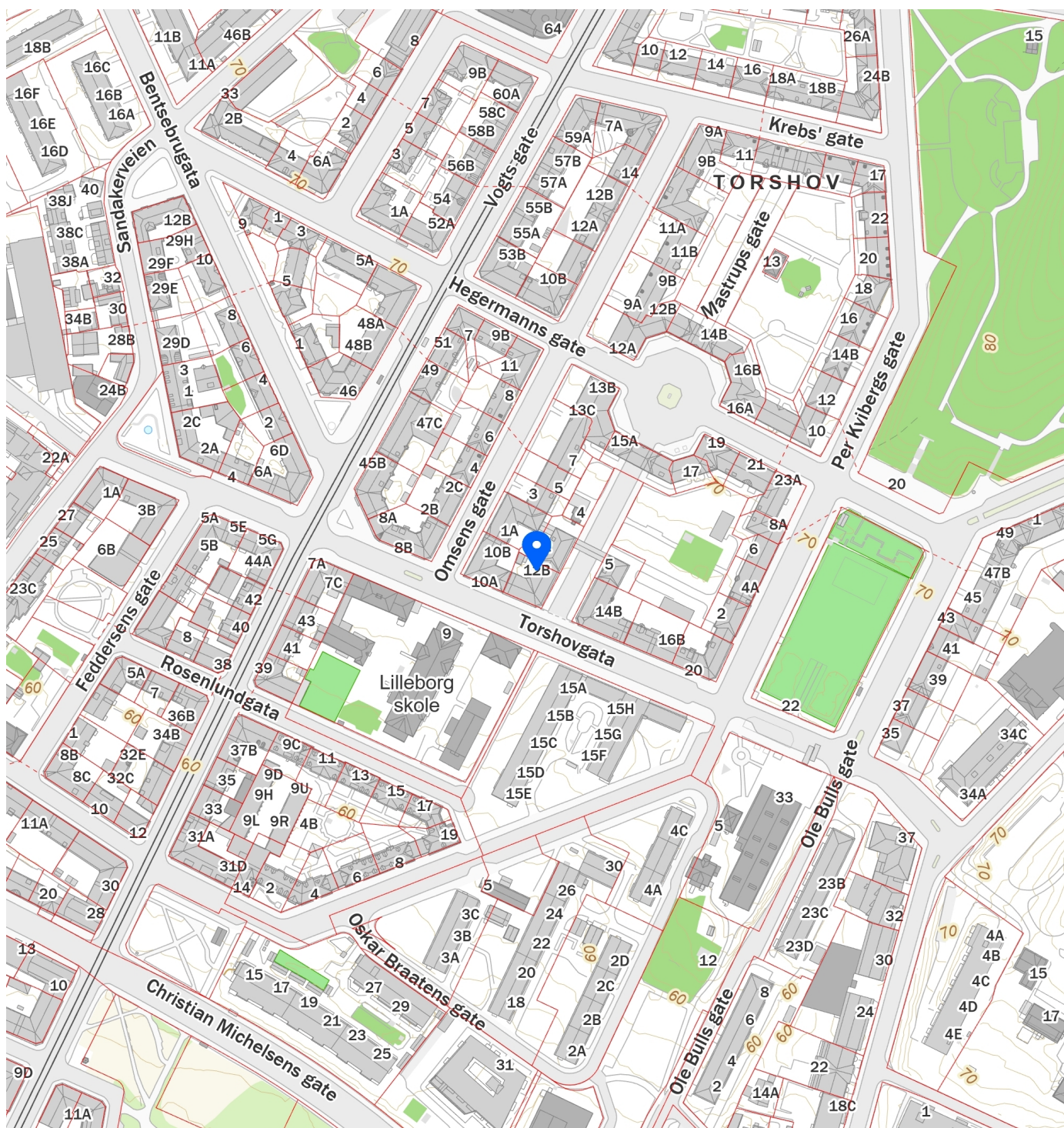
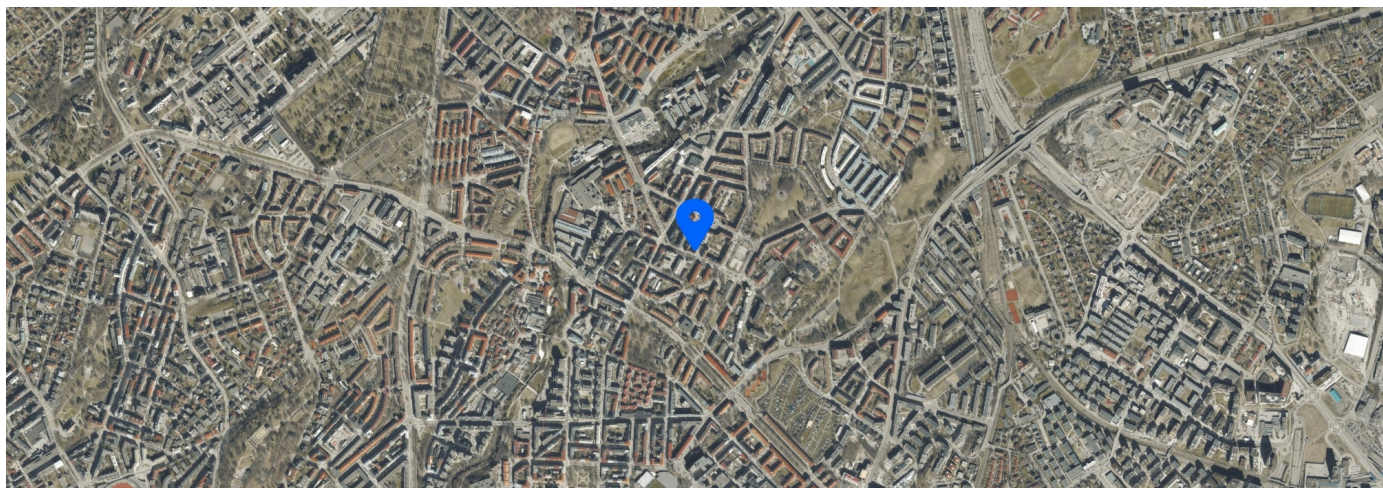
Oskar Braaten barnehage (1-5 år)	3 min 
40 barn	0.3 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 år)	5 min 
65 barn	0.3 km
Sagene barnehage (0-5 år)	5 min 
15 barn	0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Torshov	4 min 
Post i butikk	0.3 km
Bunnpris President	4 min 
Søndagsåpent	0.3 km

Sport

 Lilleborgbanen	2 min 
Ballspill, sandvolleyball	0.1 km
 Lilleborg skole	4 min 
Aktivitetshall	0.3 km
 Myrens Sportssenter	5 min 
 Mudo Torshov	8 min 



Torshangst. 12.

172/ 1902.

^{o.}
Varningshus.

N.D.J. No. 174 - 1902
11. Bilag. + 1 + 3 + 1

1028
04

Omvaldelse
Situationsplan
8 Tegninger
Beregning
Skilling. Reetern.
2 1/4 Høkkene i Umløben
2 1/10 3 nye Planer
23 1/2 Skrivelse til Opmaalingschefen
2 1/2 Sk. for Grundene B.S. 7 1/2 02.

Expeditions-Dokument

N^o 1

angaaende Vaanninghus
paa Matr.-No. 12 Thorshauggade
Indleveret 27-8-02 Attesteret



Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
hvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stads-
ingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser. *samt den oereds Værd*
heds kommission



Kristiania den 28^{de} August 1902.
V. Hjelme Holtermann

Intet at bemærke.
Kra 29/ August 1902
Gesmar-Lipp

Erklæring



Thorshauggade har en Bredde af 20,00 m. og
er oparbejdet og overtaget af Byen. Dens nuværende
Høide forhold vil forblive uforandrede.

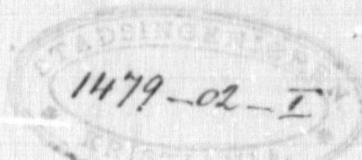
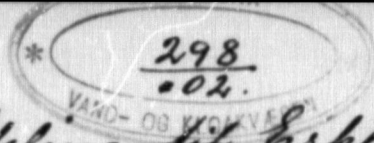
Fælens Gade har en Bredde af 15,70 m og er ikke
oparbejdet. Den vil faa en Skjæring fra Thorshaug-
gaden af 1: 27,8. Den her angivne Byggetlinie er
godkendt.

Kristiania 29^{de} Aug. 2.
Theodor Gallus.

1453^I

Oversendes med Bilage 2^{den} Afdeling til Erklæring.
Kjøbenhavn Hadsingemærkontor, 29^{de} August 1902.

O. H. Hansen



Einvald Hansen

998.

Tilbageendes med Bilage A. Hadsingemærkontor, idet man tillader sig at anbefale Kloakarreguleringen for N^o 12 Thorshauggaden approberet.

København Vand- og Kloakvæsenes Kontor den 1^{de} September 1902

A. Brønck

Christensen

1479^I

Kloakarreguleringen for N^o 12 Thorshauggaden approberet. De i Bygningelovens § 39 omhandlede Bestemmelser nedlægges.

Da Bygningen nærmest maa stilles i Klarer med Arbejderboliger, vil man som Bygningdirektør foreslå, at Vækkommende gives følgende Raad:

1. Over hele Loftet klimes at anbringe Brændeplader.
2. Alle Entréer, Vægge mellem Køkkener samt mellem Nabo-leiligheder udføres i Stenset, uden som Skivevægge eller af Ræb.
3. Entréer maa ikke skaffes Lys ved Vindue i Køkkendøren, medmindre hertil anvendes Trædglas af mindst 8^{mm} Tykkelse og med største Markvidde 10^{mm}.
4. Leilighedernes Tage og Vægge maa ikke pudsles og beklædes med Lærred, ligesom Tagene maa ræbes.

Kjøbenhavn Hadsingemærkontor, 2^{den} September 1902.

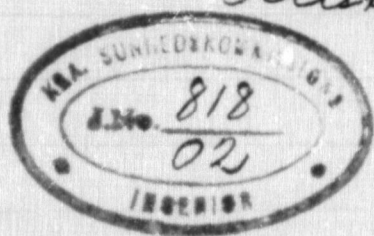
O. H. Hansen

Einvald Hansen



Løslagte regler for indretning af lokummer
maa befølges. Ventilationen bør foregaa
direkte til piben. Køkkenerne inde i
veikelen faar altfor daarlige lysforhold.
Trapperumme bør ventileres. Gaardspladen
maa belægges med huggen gadersten eller
gives et andet, dermed jævnt, dække.
Det pissoir bør anbringes langt muleg
fra beboelsesrum.

Kristiania sundhedskommission, 4. sept. 1902.



M. N. N. N.

Th. Svane

Overendes Mr. Bygningsschefen under Hen-
visning til de foranstaaende Paategninger, det
jeg forøvrigt skal bemærke følgende:

- 1) Byggetilladelse kan ikke meddeles forinden:
 - a) Udarbejdelsen af Falsens Gade er ordnet i Over-
ensstemmelse med § 14.
 - b) Erklæring fra Ansvarshavende er indsendt.
- 2) Efter mit Kjenndskab til Grundeis Bestaffelse
antager jeg, at ^{det} vil blive nødvendigt at anvende Staa-
tel Fundament; forøvrigt forbeholdes at træffe
nærmere Bestemmelse herom, naar Tegningerne
er lavet.
- 3) Nærbalkonen langs Gaardsfacaden bør forlanges
forbi Gaardsfacadens Vinduer som angivet med
Klaar i Etageplanen.
- 4) Pilleren mærket N^o 1 i Etageplanen bør mures
med Klinker i Cement, lig over Kjøkkenvinduerne
og Trappervinduet ^{indbringes} hvor 2 Stk. gennemgaaende,
blinde Jernbjælker N^o 16 i 2. etage som
angivet med Klaar i Planene og i Schematege-
ningerne for Balkonerne.

- 5) Til Understøttelse for Bjælkelagene i Vinkelen
mod Gaardspladsen skal jeg foreslå, at der
indsættes en Jerndrager N^o 24 som angivet
med Blaat og X i Planerne.
- 6) Portrummet maa overhvalves i Hækkens Tilslutning,
og til Isolation bør derover lægges almindelig
Bjælkelag med Stubbelaft.
- 7) Højsken i vestre Gavl maa rykkes saubangt
ind, at den faar $1\frac{1}{2}$ St. Længde mod Midvæggen,
forat der kan skaffes fornuftigt Uplag for Jern-
bjælkerne ^{over} Portrummets midtre Aabning.
- 8) De herfra med Blaat anlagte Létrægge i Etage-
planerne bør isføres i faste.

Kristiania 5^{te} September 1902
O. Bjelke Høttermann

Begy

Ved Berøringene bemærkes:

Balkonstruktivt med Gaarden skal være N.P. 12.
og med Gaden skal indlægges 1 Stk i Midten af Balkonen.
Alle Dragerne skal forsynes med Underlagsskiver,
samt alle Jernkonstruktioners skal indskrives med
Hækkens eller Affens. Løben A skal flyttes for Uplæggets Skyld.
Dragerne over Portrummet i Facaden (a) skal for-
længes som angivet i Facaden.
Pilar B i Etageplanen skal minnes Løben i I^{te} og II Etage og
Løben i øvre Etage. Portrumspillagerne maa alle have
en Bredde af mindst 2 Stk.

Kristiania, den 9^{te} September 1902

Othar Brandt

1028
02

Anmoder tilbagesendes til Jernsiden Omarbejde
idet Hjørnerne i Vinkelen saa saa
større Hækkens at, de ikke kan godkendes
ef. Bygningslovens § 42, par. 4.
Vinduerne maa de udvise ved at Rude-
Trappen L. flyttes ef. fornyet Rudekruge.



Oslo

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

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

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

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

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

**PROTOKOLL FRA
EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
I
TORSHOVGATA 12 BORETTSLAG**

Dato og sted: 1. juli 2024, digitalt møte via Teams.

Til stede: Marianne Frønsdal, ble valgt til møteleder.
Thomas A. Hansen, ble valgt til å underskrive protokollen.

Thomas A. Hansen og Marianne Frønsdal møtte med fullmakt fra Heimstaden Bostad Invest 10 AS, som eier alle andelene i borettslaget.

1. Konstituering

- a. Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak: Godkjent

- b. Valg av møteleder, referent og protokollvitne

Vedtak: Marianne Frønsdal ble valgt som møteleder og referent. Thomas A. Hansen ble valgt som protokollvitne

2. Avtale om forretningsførsel og regnskap

- a. Generalforsamlingen gjennomgikk mottatte avtaleutkast fra Oslo og Omegn Boligforvaltning AS og OBF Regnskapsbyrå AS om forretningsførsel og regnskapstjenester.

Vedtak: Generalforsamlingen vedtok å inngå tilsendte avtaler med Oslo og Omegn Boligforvaltning AS og OBF Regnskapsbyrå AS om forretningsførsel og regnskapstjenester. Avtalene skal være tidsbestemte, og i medhold av brl § 8-10 vedtok generalforsamlingen enstemmig at avtalene «blir gjort uoppseigeleg for eit tidsrom på 5 år fra ikrafttreden». Etter at avtalene har løpt i 5 år kan hver av partene si opp avtalene med 6 måneders skriftlig varsel

3. Vedtektsendring

- a. Generalforsamlingen gjennomgikk utkast til nye vedtekter, som var sirkulert i forkant av møtet

Vedtak: Forslag til nye vedtekter ble enstemmig vedtatt

Det var ingen flere saker til behandling, og generalforsamlingen ble hevet.

DocuSigned by:

DA9FEB3F14AA4D5...
Marianne Frønsdal
Møteleder

DocuSigned by:

46A97B092FCF473...
Thomas A. Hansen
Protokollvitne

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Torshovgata 12 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torshovgata 12 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 uavhengighetsstandarter) 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er

høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 4. juli 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Dalby
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning

Name

Dalby, Kristian

Date

2024-07-04

Identification

 Dalby, Kristian



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

TEGNFORKLARING

RIVES SKRAVERES

X

RIVES

NY GIPSVEGG

NY LEILIGHETSKULLLENDE VEGG

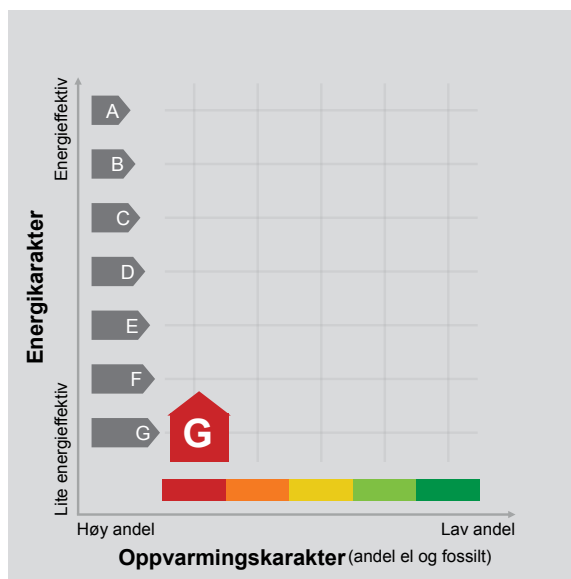
18.06.07	sok	fjernet nye balkonger.			A
DATO	SIGN	KORREKSJON			INDEX
PROSJEKTNR.					
0708	Gnr:225	Bnr:298			
PROSJEKT					
THORSHOVGATA 12					
REHABILITERING AV EKS. GARD					
TEKST					
Ny plan 2-4					

DATO	MALESTOKK	SIGN	KONT. SIGN
25.02.07	1:100	SAK	
TEGNINGSNR.			INDEX
A-B100-2.02			A

ENERGIATTEST



Adresse	Torshovgata 12B
Postnummer	0476
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	298
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80557817
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-139311
Dato	24.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Tetting av luftlekkasjer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Følg med på energibruken i boligen
- Tetting av luftlekkasjer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1902
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	32
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig 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>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Årsregnskap

2023

Torshovgata 12 Borettslag

Org.nr.:932 230 526

Resultatregnskap		
Torshovgata 12 Borettslag		
	Note	2023
Driftsinntekter		
Leieinntekter		1 568 638
Sum driftsinntekter		1 568 638
Driftskostnader		
Avskrivning på driftsmidler		11 892
Annen driftskostnad	3	765 261
Sum driftskostnader		777 153
Driftsresultat		791 485
Finansposter		
Annen renteinntekt		21
Resultat av finansposter		21
Resultat før skattekostnad		791 506
Skattekostnad på resultat	7	174 131
Resultat		617 375
Årsresultat		617 375
Overføringer		
Avsatt til annen egenkapital		617 375
Sum overføringer		617 375

Balanse		
Torshovgata 12 Borettslag		
Eiendeler	Note	2023
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	16 567 485
Inventar og utstyr		108 881
Sum varige driftsmidler		16 676 366
Lån til foretak i samme konsern	6	0
Sum anleggsmidler		16 676 366
Fordringer		
Kundefordringer		644 409
Sum fordringer		644 409
Bankinnskudd		163 021
Sum omløpsmidler		807 431
Sum eiendeler		17 483 797

Balanse	
---------	--

Torshovgata 12 Borettslag

Egenkapital og gjeld	Note	2023
Egenkapital		
Andelskapital	8, 9	135 000
Annen egenkapital	8	647 374
Sum egenkapital før kontinuitetsdifferanse		782 374
Kontinuitetsdifferanse		-104 495 191
Sum egenkapital	2, 8	-103 712 817
Gjeld		
Borettninskudd		121 017 622
Sum annen langsiktig gjeld		121 017 622
Kortsiktig gjeld		
Betalbar skatt		174 131
Annen kortsiktig gjeld		4 861
Sum kortsiktig gjeld		178 992
Sum gjeld		121 196 614
Sum egenkapital og gjeld		17 483 797

Oslo, 17.06.2024

Marianne Frønsdal styreleder	Christoffer Øvereng Haugan styremedlem
---	---

Marianne Frønsdal styreleder	Christoffer Øvereng Haugan styremedlem
---	---

Noter 2023

Torshovgata 12 Borettslag

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Kontanter og bankinnskudd er klassifisert som bankinnskudd, kontanter o.l. Innestående eller trekk i konsernkontoordning er presentert henholdsvis som andre kortsiktige fordringer eller annen kortsiktig gjeld i balansen.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Boligeiendommer som anses å ha en åpenbar høyere verdi enn bokført er ikke avskrevet, jfr egen note om varige driftsmidler.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med standardsats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt

Noter 2023

Torshovgata 12 Borettslag

på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Konsern

Selskapet er et datterselskap av Heimstaden AB konsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad AB og utleveres ved henvendelse i Sognveien 9 C i Oslo.



Noter 2023

Torshovgata 12 Borettslag

Note 2 Fusjon

Torshovgata 12 Borettslag kjøpte 17.10.2023 alle aksjene i Torshovgata 12 AS fra Heimstaden Bostad Invest 10 AS.

Torshovgata 12 AS (overdragende selskap) ble deretter fusjonert med Torshovgata 12 Borettslag (overtakende selskap) etter de ulovfestede reglene om skattefri fusjon mellom denne typen selskaper. Ved fusjonen overtok Torshovgata 12 Borettslag alle Torshovgata 12 AS sine eiendeler, rettigheter og forpliktelser i sin helhet. Praktisk er fusjonen gjennomført som en selskapsrettslig likvidasjon av Torshovgata 12 AS.

Fusjonen er gjennomført etter bestemmelsene i aksjelovens kapittel 14 og skattelovens bestemmelser om skattefri fusjon. Fusjonen er gjennomført med skattemessig virkning fra 01.01.2023 og regnskapsmessig virkning fra 01.09.2023. Sammenstillingstall er ikke omarbeidet.



Noter 2023

Torshovgata 12 Borettslag

Note 3 Vesentlige transaksjoner

Torshovgata 12 Borettslag

Borettslaget er stiftet i 2023 og samme år kjøpte borettslaget aksjeselskapet Torshovgata 12 AS, som eide eiendommen Torshovgata 12 i Oslo.

Før årsskiftet 2023/2024 ble Torshovgata 12 AS fusjonert inn i borettslaget, som medfører at;

- 1) borettslaget eier eiendommen Torshovgata 12 direkte,
- 2) aksjeselskapet ikke lenger eksisterer, og
- 3) borettslagets regnskapstall for 2023 er relatert til aksjeselskapets virksomhet i 2023

Resultatregnskapet

Fra 1. januar 2024 vil borettslaget ikke lenger ha leieinntekter og driftskostnader slik regnskapet for 2023 viser (dette var siste året med selskapslikning). Derimot vil borettslaget ha inntekter fra felleskostnader og løpende driftskostnader fra borettslagets virksomhet.

Balanseoppstillingen

Balansen viser en negativ egenkapital på NOK 103 712 817. Dette skyldes at borettslagets eiendom er bokført til historisk kostpris på NOK 16 657 430 (fra da aksjeselskapet kjøpte eiendommen for mange år siden), mens borettslaget kjøpte Torshovgata 12/eiendommen til virkelige verdi på NOK 121 152 622. Den negative egenkapitalen har ingen konsekvens for borettslaget eller andelseierne, men blir stående i regnskapet til evig tid.

Noter 2023

Torshovgata 12 Borettslag

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte og det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets tillitsvalgte eller styret. Styret lønnes fra annet konsernselskap.

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Revisjonshonorar er -1 192 ,- ekskl.mva.



Noter 2023

Torshovgata 12 Borettslag

Note 5 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Totalt
Tilgang	16 567 485	108 881	16 676 366
Anskaffelseskost 31.12	16 567 485	108 881	16 676 366
Balanseført verdi 31.12	16 567 485	108 881	16 676 366

Driftsmidler består av boligeiendom i Torshovgata 12. Driftsmidlet avskrives ikke.

Noter 2023

Torshovgata 12 Borettslag

Note 6 Konsernmellomværende og pantheftelser

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

Fordring	2023
Fordring til konsernselskap	644 409
Sum Fordring	644 409

Gjeld	2023
Langsiktig gjeld til konsern	121 017 622
Sum gjeld	121 017 622

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.

Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er eiendom kr 16 676 366,-.



Noter 2023

Torshovgata 12 Borettslag

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	174 131
Endring i utsatt skattefordel	0
Skattekostnad ordinært resultat	174 131

Skattepliktig inntekt:	
Resultat før skatt	791 506
Permanente forskjeller	0
Skattepliktig inntekt	791 506

Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	174 131
Sum betalbar skatt i balansen	174 131

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023
Varige driftsmidler	6 764 705
Sum	6 764 705

Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-6 764 705
---	------------

Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	0
---	----------

Det beregnes ikke utsatt skatt av midlertidig forskjell på eiendomsverdien da den utsatte skatten i praksis aldri vil komme til beskatning i borettslaget.

Noter 2023

Torshovgata 12 Borettslag

Note 8 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital før kontinuitetsdifferanse	Kontinuitetsdifferanse	Sum egenkapital
Pr. 18.09.2023	135 000	30 000	165 000	-104 495 192	-104 330 192
Årets resultat		617 375	617 375		617 375
Pr 31.12.2023	135 000	647 375	782 375	-104 495 192	-103 712 817

Eiendommens virkelig verdi på etableringstidspunktet	121 152 622
Historisk kostpris på eiendommen ved etableringstidspunktet	16 657 430
Kontinuitetsdifferanse	104 495 191

Kontinuitetsdifferansen, som er årsaken til den regnskapsmessige negative egenkapitalen, har oppstått fordi borettslaget kjøpte aksjeselskapet/eiendommen til virkelig verdi mens den historiske kostprisen på eiendommen er mye lavere. Den virkelig verdien av egenkapitalen er kr 782 375, og egenkapitalen i borettslaget er derfor vurdert som forsvarlig.



Noter 2023

Torshovgata 12 Borettslag

Note 9 Andeler

Andeler i Torshovgata 12 Borettslag pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Andeler	27	5 000,0	135 000
Sum	27		135 000

Eierstruktur

De største andelseierne i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	27	100,0	100,0





Document history

COMPLETED BY ALL:

17.06.2024 22:07

SENT BY OWNER:

Ferdinand Ekpete • 17.06.2024 15:08

DOCUMENT ID:

ryM3UH26S0

ENVELOPE ID:

B1efLShTHA-ryM3UH26S0

DOCUMENT NAME:

Torshovgata 12 Borettslag 17.06.24.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Marianne Frønsdal	 Signed	17.06.2024 16:45	Email	IP: 145.253.135.124
marianne.fronsdal@heimstaden.com	Authenticated	17.06.2024 16:44	Low	IP: 145.253.135.124
Christoffer Haugan	 Signed	17.06.2024 22:07	Email	IP: 85.165.147.251
christoffer.haugan@heimstaden.no	Authenticated	17.06.2024 22:03	Low	IP: 85.165.147.251

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Husordensregler

Husordensreglene er laget for å skape et godt bomiljø for alle. Det skal være hyggelig og trygt å bo her i Torshovgata 12 Borettslag og vi har alle et ansvar for å bidra til dette. Husordensreglene hjelper oss til å ha noen felles regler.

Gården vår

- Kildesortering: Avfall skal håndteres og kastes iht. kommunens gjeldende reglement. Pappesker, kasser, glass, farlig avfall mv., som ikke sorteres under matavfall, plastemballasje, restavfall eller papir må ikke kastes i containeren, men skal bringes til returpunkt/miljøstasjon av beboer. Papir (aviser, brosjyrer o.l.) skal kastes i egen container. [Les mer om kildesortering her.](#)
- Gårdsplass, trappeoppgang og fellesrom skal ikke brukes til oppbevaring av personlige eiendeler som sportsutstyr, barnevogn, kasser, søppelposer o.l. Vi forsøpler ikke gårdsplass og fellesarealer.
- Røyking i fellesarealer er ikke tillatt og utenfor bygget skal det ev. skje på anviste plasser eller i god avstand fra inngangsparti, vinduer og bygningen generelt, dette for å ivareta byggets brannsikkerhet og bomiljø.
- Vennligst ikke luft husdyr på selve eiendommen og enhver dyreeier er ansvarlig for å plukke opp etter seg og sitt.
- Skal du grille på din balkong eller takterrasse er det elektrisk gassgrill som gjelder.
- Det er ikke tillatt å montere parabolantenne utendørs på vegg eller balkong.

Trivsel

- Vi holder ro i tidsrommet 23-07 alle dager. Sjenerende støy som banking, boring, snekring og vaskemaskin bør man unngå etter kl. 21.
- Husk å ta hensyn til naboene dine! 😊 Planlegger du en større samling mennesker i leiligheten eller annen form for støy etter kl. 23 er det fint med et nabovarsel i forkant.
- Røyking i fellesarealer er ikke tillatt.
- Dyrehold skal godkjennes av styret i brl., og er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for andre i borettslaget.

**Vedtekter
for
Torshovgata 12 Borettslag**

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 01.07.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Torshovgata 12 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Oslo kommune, har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på NOK 5 000.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget jf. borettslagsloven § 2-12.
- (5) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.
- (6) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler i tilknytning til en parkeringsplass andelen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

- (5) Har en andelseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen andelseier eier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers andel. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

- (6) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagsloven § 5-3.
- (2) Stifter, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget frem til alle andeler er solgt. Stifter har rett til å overlate bruken av boligene (utleie) til andre uten tidsbegrensning, jf. pkt. 2-1 (4). Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.
- (3) Ut over det som følger av 4-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Parkeringsplasser

- (1) Borettslaget disponerer ingen parkeringsplasser.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen (inklusive eventuelle terrasser/balkonger), og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler inventar, utstyr inklusive vannklosett, og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger/terrasser og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i trykksikre former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig (inklusive eventuelle felles terrasser/balkonger) i forsvarlig stand, slik det er angitt i vedtektene, og så langt plikten ikke ligger på andelseierne.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig. Kostnader forbundet med p-plass fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres. Dette gjelder for eksempel kostnader til:
 - snørydding/feiing
 - rengjøring av garasjekjeller
 - reparasjon av garasjeport
 - forsikring
 - strøm
 - kjøre- og adkomstarealer
 - tekniske anlegg
 - andre kostnader
- (3) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (7).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers 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.

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer. I tillegg kan det velges 1-2 varamedlemmer ved behov.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Så lenge stifter, som er en juridisk person, eier mer enn 30 % av andelene i borettslaget, har stifter rett til å utpeke minimum ett styremedlem.

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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig 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 forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må

hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 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. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.