

VELKOMMEN TIL IDYLLISKE LIREKASSEGÅRDEN

Johan Svendsens gate 21

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 6 390 000,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

291 m² (eiet)

TOTALPRIS

6 613 555,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

4 522,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 223 555,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

33 029,-

BYGGEÅR

1924

BRA-I/BRA TOTAL

54/66

ENERGIMERKING

F - Rød

Din megler



Christoffer Vindum

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

christoffer.vindum@emera.no

+47 918 19 365





Klassisk 3-roms på Torshovtoppen | Oppusset i 2024/25 med smart planløsning | Lekkert bad fra 2025 og peisovn i stue

Velkommen til Johan Svendsens Gate 21 og idylliske Lirekassegården! En flott og nylig oppusset 3-roms andelsleilighet med smart planløsning og klassisk sjarm.

Her bor du i en «stille oase midt i byen», med enkel tilgang til byens fasiliteter. Leiligheten kombinerer klassiske detaljer som originale tregulv, teglsteinsvegger og en sjenerøs takhøyde med moderne oppgraderinger. Den smarte planløsningen og en hyggelig peisovn i stuen skaper en luftig og innbydende atmosfære.

Høydepunkter:

Lekkert bad oppusset av fagfolk i 2025

Stilrent kjøkken fra 2024/25

Særdeles god takhøyde opptil 2,82 m

Moderne peisovn for varme og hygge

Svært god lagringsplass i to store boder

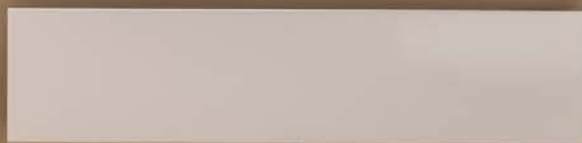
Attraktiv og rolig beliggenhet i "Lirekassa" på Torshovtoppen.

Velkommen til visning!





























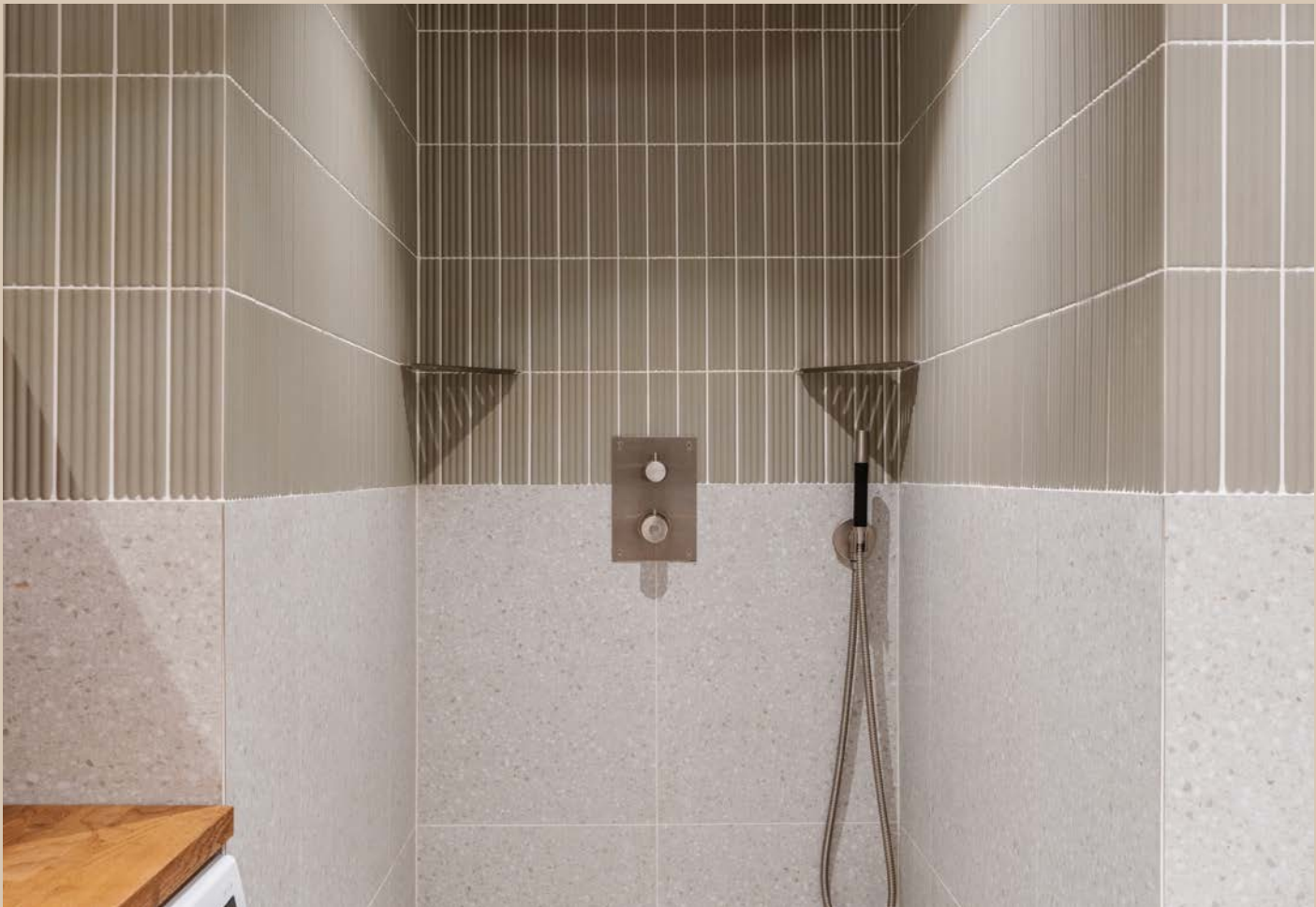














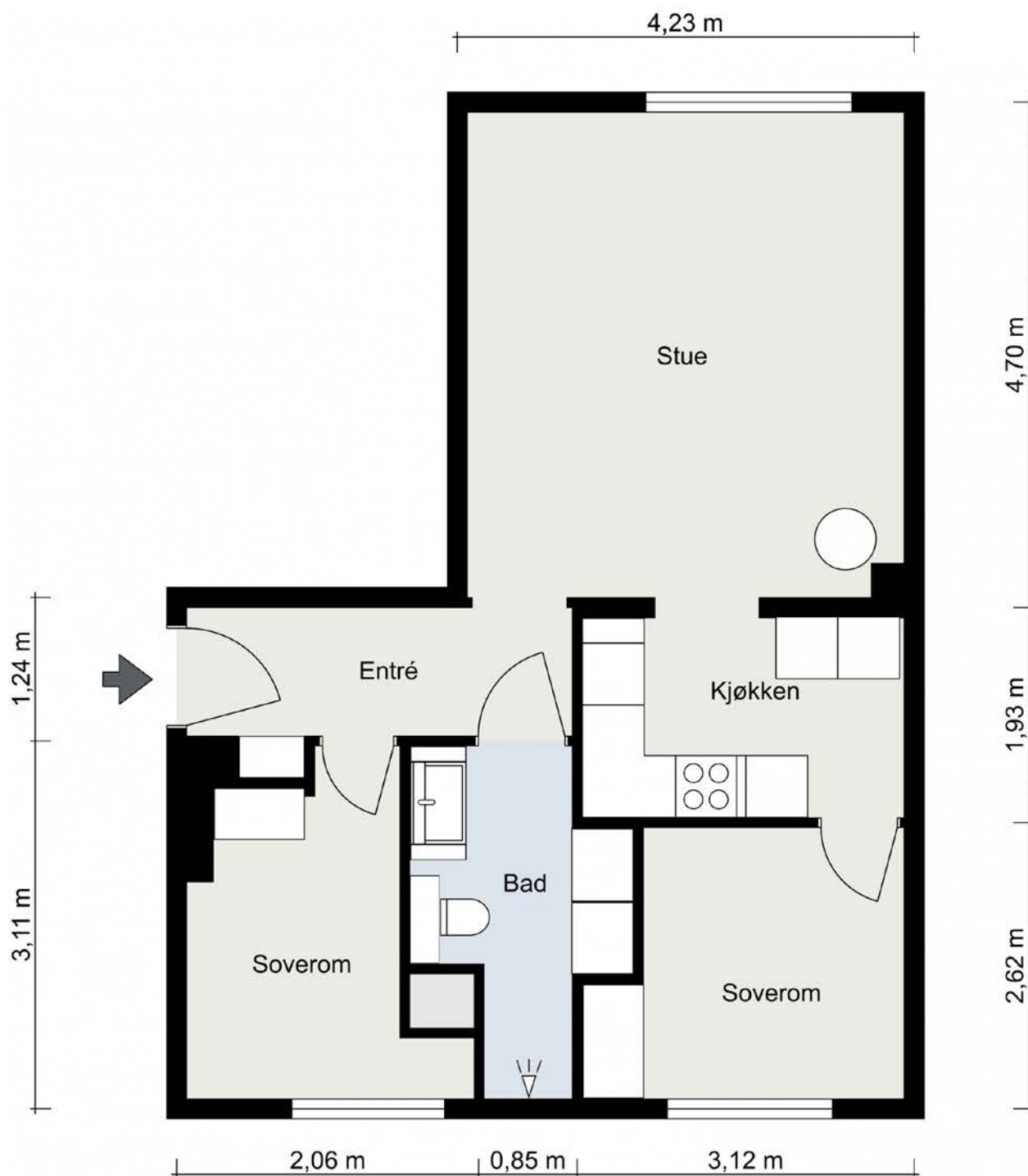


Planteegning



Johan Svendsens gate 21

2. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

JOHAN SVENDSENS GATE 21

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 6 390 000

Omkostning kjøper

6 390 000 (Prisantydning)

223 555 (Andel av fellesgjeld)

6 613 555 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900 (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)

500 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

10 750 (Omkostninger totalt)

6 624 305 (Totalpris inkl. omkostninger)

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 522,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 4 522,- per måned. Beløpet inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld og bredbånd.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 2 937,-
- Renter og avdrag: kr 1 426,-
- Tillegg bredbånd brøkfordelt: kr 159,-

Borettslaget har en kollektiv avtale med NextGenTel for leveranse av bredbånd. Kostnaden på kr 159,- per måned er spesifisert som et eget tillegg i felleskostnadene.

Ettersom borettslagets lån har flytende rente, vil felleskostnadene kunne endres i takt med renteendringer.

Kommunale avgifter

Informasjon: Det er ikke mottatt informasjon om kommunale avgifter for eiendommen. Kjøper oppfordres til å kontakte kommunen for å få opplyst hva de årlige avgiftene vil utgjøre.

Fellesgjeld

Kr 223 555 pr. 03.03.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenummer: 94927050905

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år

Restsaldo pr. 03.03.2026: kr 25 267 108,-

Andel av saldo: kr 223 556,-

Innfrielsesdato: 30.09.2047

Type Rente: Flytende

Rente: 5,2 %

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på borettslagets lån.

Sikringsordning

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Det er ikke opplyst om kollektiv TV/internett-avtale.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 33 029 pr. 01.01.2026

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 370 137 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 480 546 (2024)

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet på Torshovtoppen, et rolig og etablert boligområde. Her bor du skjermet fra byens støy, men har samtidig umiddelbar nærhet til alt du trenger. Området gir en følelse av å være en «stille oase midt i byen», med grønne lunger som Torshovdalen like ved for rekreasjon og trening.

Hverdagslogistikken er svært enkel. De daglige innkjøpene gjør du hos Joker eller Coop Extra, som begge ligger et par minutters gange unna. For et bredere utvalg av butikker og tjenester er Sandaker Senter kun en kort spasertur unna. Det er også flere barnehager i umiddelbar nærhet, med Torshovtoppen barnehage som den aller nærmeste.

Kollektivtilbudet er utmerket og gjør det lett å reise på tvers av byen. Bussholdeplassen Sæveruds plass er bare ett minutt fra døren, og Sinsen stasjon, et knutepunkt med T-bane, trikk og buss, er under ti minutters gange unna. For deg som er aktiv, finnes treningssentre som Fresh Fitness og Myrens Sportssenter innen gangavstand, i tillegg til flotte turmuligheter i Torshovdalen og langs Akerselva.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Adkomst

Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 291 m²

Festet tomt på 291 m² som tilhører borettslaget. Tomten er festet av Oslo kommune. Festeavgiften er på 1 449 kr per år. Festetiden er 70 år fra 23.09.1954. Tomten er felles opparbeidet for borettslaget. Eiendommens grenser er ikke oppmålt i nyere tid.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Bygningen er oppført ca. 1922. Det foreligger ikke ferdigattest for opprinnelig bygning, men det er utstedt et Ekspedisjons-Dokument med stempel fra 1922.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Et ekspedisjonsdokument er en forløper til ferdigattest og kan være ferdigattestert, men i noen tilfeller er bare byggeanmeldelse registrert. Boligen er oppført før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig med mangelfulle arkiver fra denne perioden.

Det er i ettertid utstedt flere ferdigattester for arbeider på eiendommen:

- Ferdigattest for innvendige forandringsarbeider, datert 25.01.1978.
- Ferdigattest (for mindre arbeider) for utvidelse av leilighet ved innredning på del av loft, datert 16.06.1989.
- Ferdigattest for loftsutbygging, datert 23.11.2010.
- Ferdigattest for utvidelse av eksisterende utsparing i bærevegg – H0301, datert 09.04.2019.

Det foreligger godkjente arkitekttegninger fra byggeåret ca. 1922. Dagens planløsning avviker fra disse tegningene. Leiligheten er ombygget ved at kjøkkenet er flyttet til en tidligere alkove, og det opprinnelige kjøkkenrommet er omgjort til soverom. Endringen er ikke omsøkt eller godkjent hos kommunen. Endringen er vurdert til ikke å være søknadspliktig.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom:

Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 9 m² og en bod på loft på 3 m².

Areal

Kjeller: BRA-E 9 m². Bod

2. etasje: BRA-I 54 m². Entré, stue, kjøkken, bad, to soverom

3. etasje: BRA-E 3 m². Bod

Ikke målbare arealer

Leiligheten disponerer to boder; én på felles loft ca. 3 kvm målbart, ca 5 kvm ved gulv

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Takhøyde stue 280 cm, kjøkken 282 cm Leiligheten disponerer to boder; én på felles loft ca. 3 kvm målbart, ca 5 kvm ved gulv og én bod i felles kjeller på 9 kvm.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Standard

Dette er en nyoppusset leilighet i 2. etasje, beliggende i den klassiske bygården "Lirekassa" fra 1924. Boligen er preget av en vellykket kombinasjon av originale detaljer og høy standard, med en takhøyde på opptil 2,82 meter. Store deler av leiligheten er oppgradert i 2024 og 2025, med blant annet nytt bad, nytt kjøkken og nytt VVS-anlegg. Originale tregulv er slipt og bevart, og

eksponert teglstein gir karakter til flere av rommene.

Entré:

Velkommen hjem! Den romslige entréen har fliser og gulvvarme, og gir et innbydende førsteinntrykk. Her er det god plass til garderobeskap, ytterklær og sko, og fra entréen har du adkomst til leilighetens øvrige rom.

Stue:

Stuen fremstår med renset, original teglstein som gir rommet en markant karakter. En moderne peisovn bidrar til både varme og hygge på kalde dager. Med 2,8 meter takhøyde oppleves stuen som ekstra romslig og luftig. Den delvis åpne løsningen mot kjøkkenet gir rikelig med naturlig lys og god gjennomlufting, som skaper et lyst og behagelig inneklima.

Kjøkken:

Kjøkkenet, smart plassert i en tidligere alkove, ble etablert i 2024/25. Innredningen fra Spagnolcucine kombinerer profilerte fronter med en elegant benkeplate i stein, og platetopp, samt oppvaskmaskin er fra samme periode. Den eksponerte teglsteinsveggen binder kjøkkenet visuelt sammen med stuen og gir et stilfullt uttrykk. Her får du rikelig med skap- og benkeplass, som gjør matlaging både praktisk og inspirerende.

Bad:

Lekker bad, pusset opp og utvidet i 2025, med flislagte overflater og behagelige elektriske varmekabler i gulvet. Innredningen inkluderer servantskap med servantbolle og veggmontert toalett, og badet er tilrettelagt med opplegg for vaskemaskin, noe som gjør det både funksjonelt og stilrent.

To soverom:

Leiligheten har to romslige soverom med store vinduer som gir godt lys og naturlig ventilasjon. Det ene soverommet fungerer perfekt som hovedsoverom, mens det andre kan tilpasses som gjesterom, barnerom eller kontor etter behov. En ny varmtvannsbereder fra 2025 er diskret plassert i et høyskap, slik at rommene beholder

sin funksjonelle og ryddige karakter.

Overflater:

Gulvoverflater: Originale tregulv fra byggeår som er slipt i store deler av leiligheten, og fliser i entré.

Vegger: Malte flater og renset, original teglstein i blant annet kjøkken og stue.

Himling: Malte flater. Taket er hevet i hele leiligheten.

Lagring:

Leiligheten disponerer to eksterne boder. En bod i kjelleren er på 9 m² og en bod på loftet har et målbart areal på ca. 3 m² (gulvareal ca. 5 m²).

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Jan Fevang

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rørleggermester Thomas Andersen AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad og toalett.

Inkluderer også soilrør og sluk.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?: Ja.

Beskrivelse: Av Rørleggermester Thomas Andersen AS

Er arbeidet byggemeldt?: Nei.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Flyt rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Vannrør ble byttet og kontrollert etter å ha blitt truffet ved oppsett av hyller på kjøkkenet.

Samsvarserklæring foreligger.

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

Ja.

Gulvene er ikke fullstendig rette.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja.

Det ble oppdaget en eldre utsparing og fuktskade i en bærebjelke under rehabilitering av badet. Den er trolig gammel og fra svetting av gammelt soilrør. Fukten var lokal og det ble gjort fuktmåling uten utslag. Vi styrket bæringen rundt utsparingen. Dette ble vurdert som overflødig men vi gjorde likevel en sikring av bærekonstruksjonen. Dokumentasjon av arbeidet foreligger.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank,

sentralfyr, ventilasjon)?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: Ikke spesifisert

Firmanavn: Lysteknikk Elektroentreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert til nytt el-anlegg, inklusive ledninger, sikringsskap, kurser, stikker, mm.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?: Ja.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: Ikke spesifisert

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Gjennomført i regi av borettslaget.

Er det foretatt radonmåling?

Ja.

Det ble installert radonmålere i alle kjellere med oppfølging knyttet til dette i regi av borettslaget.

Radonmåling:

År: 2021

Verdi: Usikker

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?

Ja.

Noe fukt i kjellerboder.

Moderniseringer og påkostninger: Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2025:

- Oppgradert bad og toalettrom, inkludert sluk og soilrør.

Badet er utvidet. Arbeid utført av Rørleggermester Thomas Andersen AS. Samsvarserklæring og FDV-dokumentasjon foreligger.

- Installert ny varmtvannsbereder (ca. 120 liter).

- Installert nye innvendige vannledninger (rør-i-rør-system).
- Styrket bæring rundt utsparing i bærebjelke i forbindelse med baderomsrehabilitering.
- Oppgradert elektrisk anlegg med nye stikkontakter, nytt sikringsskap, ledninger og kurser. Arbeid utført av Lysteknikk Elektroentreprenør AS. Samsvarserklæring foreligger.

2024:

- Oppgradert kjøkken med spraylakkert kjøkkeninnredning, ny benkeplate i stein, ny oppvaskmaskin og induksjonstopp. Nye rør til kjøkken.
- Slipt originalt tregulv.
- Malt hele leiligheten.
- Ombygd planløsning: Kjøkken flyttet til tidligere alkove, og tidligere kjøkkenrom omgjort til soverom.
- Flislagt entré.
- Hevet tak i hele leiligheten.
- Fremhentet original teglsteinsvegg på kjøkken og i stue.

Ukjent årstall:

- Rehabiliteret pipe med nytt innvendig røykrør.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 04.03.2026.

Bygning:

Andelsleilighet i bygning oppført i 1924. Leiligheten ligger i 2. etasje og er oppgradert i senere tid. Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Veggene har opprinnelig teglstein som er renset. Under modernisering i 2024/2025 ble all tapet fjernet og original teglsteinsvegg funnet frem på kjøkken og i stue.

Pipe/Ildsted:

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, ifølge eier.

Det er en moderne peisovn i stuen.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2006. Det er ventiler i vinduene.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Trapper/adkomst:

Adkomst til leiligheten i 2. etasje skjer via felles trappegang.

VVS-installasjoner:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger. Innvendige vannledninger er utført som plast rør-i-rør-system fra 2025, med rørskap og stoppekraner plassert i vegg på soverom. Innebygde blandebatterier har lekkasjesikring til sluk via drensrør. Synlige innvendige avløpsrør er av plast, installert i 2025. Det er plastsluk i våtrom. Varmtvannstanken er en ekspressbereder på ca. 120 liter, kjøpt i februar 2025, og er plassert i høyskap på soverom. Det er montert automatisk lekkasjestopper.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og veggventiler. Badet har også naturlig ventilering. Kjøkkenet har en kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske detaljer:

Oppvarming består av varmekabel i entré og på bad, panelovner og en vedovn i stuen. Boligen er utstyrt med røykvarslere som har varsling til borettslaget.

Bod i felles kjeller: Leiligheten disponerer en bod i felles kjeller på 9 m².

Bod på felles loft: Leiligheten disponerer en bod på felles loft, ca. 3 m² målbart areal (ca. 5 m² ved gulv).

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Automatsikringer med skap i felles trappegang. Elskap, plassert i felles trappegang.

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

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- 2024 Iflg. eier.

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

- Ja Iflg. eier.

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

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja Nytt bad, datert: 2025-02-07. Oppgradering av hovedsikring og nye kurser kjøkken, stue, sov, bad og wc, datert 26.01.2023.

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende

kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

- Nei Iflg. eier.

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei Iflg. eier.

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

- Nei Iflg. eier.

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

- Nei

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

- Nei

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

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

- Ja

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

- Nei

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Overflater | Eldre tregulv men noe ujevnheter. Noe bom i fliser entré. Det er ikke behov for strakstiltak.

- Pipe og ildsted | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. En teglsteinspipe skal i utgangspunktet ha alle fire sider synlige. Når teglsteinspipen er rehabilitert med godkjent innvendig røykrør (f.eks. syrefaste stålrør eller glidestøp), er det som hovedregel tilstrekkelig at to sider er synlige. Dokumentasjon på rehabiliteringen anbefales innhentet.

- Overflater gulv, Bad | Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Fall på hele gulvet ble målt til 1/100. Bom i flis er mest tydelig ved slukrist. Selv om bom eller hullyd 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. Det er ikke behov for strakstiltak.

- Ventilasjon, Bad | Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det ble registrert noe svakt avtrekk ved test med røykpull. Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst. Tilkobling av avtrekksvifte må sjekkes opp mot styret/vedtekter- om hva som tillates.

- Avtrekk, Kjøkken | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er ingen synlig ventilering av kjøkkenrommet. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Ventilatoren må utbedres/kontrolleres da matos og røyk ikke fraktes ut/renses som tiltenkt funksjon. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Varmtvannstank | Varmtvannstanken (ekspress) plassert i høyskap på soverom og er på ca. 120 liter (kjøpt i februar 2025 iflg eier). Vanskelig tilgang for inspeksjon. Eier opplyser om at bereder er direktekoblet. Det er montert automatisk lekkasjestopper.

- Tilliggende konstruksjoner, Bad | Det ble ikke foretatt hullboring da bad er 1 år gammelt.

Helse, miljø og sikkerhet

****Vurdering av avvik:****

* Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det opplyses om at det er installert radonmålere i alle kjellere med oppfølging, iflg.tidligere salgsrapport fra en annen enhet.

Opplystingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig

informasjon

Adresse

Johan Svendsens gate 21, 0475 OSLO

Gnr. 225, bnr. 142, ideell andel 1/1
i Oslo kommune. Andelsnr. 49 i Borettslaget Torshov Kv
Xiv A med orgnr. 952379224

Selger

Mari Aune og Stian Peder Berge

Borettslag

Borettslaget Torshov Kv Xiv A

Organisasjonsnummer: 952379224

Andelsnummer: 49

Borettslaget Torshov KV XIV A (org.nr. 952379224) er et
frittstående borettslag som består av 88 andeler.
Forretningsfører for borettslaget er OBF. Borettslaget har
en egen nettside: www.lirekassa.no.

I 2023/2024 ble første fase av et bakgårdsprosjekt
fullført, som omfattet utbedring av asfalt og drenering.
Borettslaget har en festekontrakt som ble fornyet i 2021
for 70 år, og festeavgiften reguleres neste gang 01.11.2031.

Borettslaget har fellesvaskeri i Agathe Grøndahls gate 43,
med åpningstider på hverdager (08:00-22:00) og
lørdager (08:00-18:00). Det er sykkelstativer på
gårdsplassen, og sykler og barnevogner kan plasseres i
kjellergangene. Borettslaget er forsikret i If
Skadeforsikring NUF med polisenummer SP581656.

Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 22:00 og 07:00.
Støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl. 22:00 på
hverdager og etter kl. 18:00 på lørdager, og er forbudt på
søn- og helligdager. Mating av fugler er ikke tillatt.

Kjøretøy er ikke tillatt på gårdsplassen, med unntak av
utrykningskjøretøy. Bygningsmessige endringer som
berører fasaden, som utskifting av vinduer/ytterdører
eller oppsetting av markiser, krever forhåndsgodkjenning
fra styret og må følge en felles plan. Utvidelse eller
sammenslåing av leiligheter kan tillates av styret,
forutsatt godkjenning fra Plan- og bygningsetaten.

Kun fysiske personer kan være andelseiere, og hver
andelseier kan kun eie én andel. Dersom flere eier en
andel sammen og ikke alle bor der, anses det som utleie
og reglene for dette må følges.

Forretningsfører: Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP581656

Husdyr: Husdyrhold krever skriftlig tillatelse fra styret i
hvert enkelt tilfelle. Hunder skal ikke luftes i borettslagets
bakgård eller på grøntområdene, og skal holdes i bånd
når de føres gjennom bakgården.

Forkjøpsrett: Det er forkjøpsrett for borettslagets øvrige
andelseiere. Siden dette er et frittstående borettslag, er
det ingen forkjøpsrett for medlemmer av et
boligbyggelag.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen overdras til
ektefelle, slektninger i rett opp- eller nedstigende linje,
fosterbarn, søsken eller noen som har tilhørt husstanden
de siste to årene. Den gjelder heller ikke ved skifte etter
separasjon/skilsmisse eller ved overtakelse etter
husstandsfellesskapsloven.

Styregodkjenning: Kjøper skal godkjennes av styret i
borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn.
Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig
av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av
borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli
godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom

kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Hver oppgang har en oppgangsansvarlig med ansvar for oppgaver som snømåking utenfor egen dør og skifte av lyspærer. Styret oppfordrer til oppgangsmøter for å ivareta bomiljøet. Borettslaget har en avtale med Vaktmesterkompaniet for snømåking og strøing med traktor. Styret bestiller containere for spesialavfall ved dugnad og ved behov.

Energimerke

Energikarakter: F

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Det er varmekabler i entré og på bad. Panelovner i stuen. Boligen har en moderne

peisovn/vedovn i stuen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til plan S-2255 «Endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune», vedtatt 28.07.1977. Tillatt utnyttelsesgrad er 1,0-1,5. Planen er supplert med endrede reguleringsbestemmelser S-2937, vedtatt 01.10.1987.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. Hele eiendommen er her avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. I kommuneplanen er området i tillegg klassifisert som U3 - Ytre by (utviklingsområder).

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1924/993719-1/105 24.05.1924 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelser om brannvegg/-dør

1925/993771-2/105 25.07.1925 URÅDIGHET
BEGRENSING I RÅDERETT
Begrensning i råderett

1954/417297-28/105 23.09.1954 FESTE KONTRAKT -
VILKÅR
Festetid: 70 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,449

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

MED FLERE BESTEMMELSER

1956/418011-210/105 21.11.1956**

PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: OBLIGASJON 1956/418047-1

VEKET FOR: OBLIGASJON 1956/418047-2

VEKET FOR: OBLIGASJON 1956/418047-3

VEKET FOR: OBLIGASJON 1956/418047-4

VEKET FOR: OBLIGASJON 1956/418047-5

VEKET FOR: OBLIGASJON 1956/418047-6

VEKET FOR: OBLIGASJON 1956/418047-7

VEKET FOR: OBLIGASJON 1956/418047-8

VEKET FOR: OBLIGASJON 1956/418047-9

VEKET FOR: OBLIGASJON 1956/418047-10

VEKET FOR: OBLIGASJON 1956/418047-11

VEKET FOR: OBLIGASJON 1956/418047-12

1954/417299-1/105 23.09.1954 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1954/417299-3/105 23.09.1954 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om solidaransvar

Uteglemt registrert

26.01.2024 Arkivref. 24/03277-1

Rettet etter tingl. §18

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1956/418047-8/105 21.11.1956 OBLIGASJON

GJELDER FESTE

Beløp: NOK 258 016

Panthaver: OSLO LEIEGÅRDER AS

1962/509797-11/105 28.06.1962 ** NEDKVITTERING

BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:

Beløp: NOK 245 116

2022/248512-1/200 03.03.2022 PANTEDOKUMENT

GJELDER FESTE

Beløp: NOK 25 530 000

Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/696672-1/200 30.06.2023 PANTEDOKUMENT

GJELDER FESTE

Beløp: NOK 2 000 000

Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året.

Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. burettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling på eiendommen.

I boretslaget er det i 2021 installert radonmålere i alle kjellere. Resultatet av disse målingene er oppgitt som usikkert.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis.

Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær

gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke

oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud

og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsめgler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha mislighold sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera

eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglervederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 39 681,33

Grunnpakke bolig info kr 11 700,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Visninger pr.stk kr 2 900,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 127 656,33. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Christoffer Vindum

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

christoffer.vindum@emera.no

Tlf: 918 19 365

Ansvarlig megler

Anders Eggen Mogseth

Faglig leder | Eiendomsmegler

anders.mogseth@emera.no

Tlf: 994 02 232

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

09.03.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

JOHAN SVENDSENS GATE 21

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260079	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stian Peder Berge	Mari Aune
Gateadresse	
Johan Svendsens gate 21	
Poststed	Postnr
OSLO	0475
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalenr.	SP581656.12.1

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SPB, MA

Document reference: 02260079

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert bad og toalett. Inkluderer også soillrør og sluk.
Arbeid utført av	Rørleggermester Thomas Andersen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Av Rørleggermester Thomas Andersen AS
-------------	---------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vi klarte å treffe et vannrør ved oppsett av hyller på kjøkkenet. Vannrøret ble byttet og kontrollert av Flyt rør AS og vi har samsvarserklæring.
Arbeid utført av	Flyt rør AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Gulvene er ikke fullstendig rette.
-------------	------------------------------------

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det ble oppdaget en eldre utsparring og fuktskade i en bærebjelke under rehabilitering av badet. Den er trolig gammel og fra svinging av gammelt soillrør. Fukten var lokal og det ble gjort fuktmåling uten utslag. Vi styrket bæringen rundt utsparringen. Dette ble vurdert som overflødig men vi gjorde likevel en sikring av bærekonstruksjonen. Dokumentasjon av arbeidet foreligger.
-------------	---

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradert til nytt el-anlegg, inklusive ledninger, sikringsskap, kurser, stikker, mm.
Arbeid utført av	Lysteknikk Elektroentreprenør AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om uaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gjennomført i regi av borettslaget.
Arbeid utført av	Usikker

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Det ble installert radonmålere i alle kjellere med oppfølging knyttet til dette i regi av borettslaget.

21.1 Radonmåling

År	2021
Verdi	Usikkert

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 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)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 27 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 Noe fukt i kjellerboder.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært noen leiligheter i borettslaget som har vært berørt av skjeppkre. Dette har blitt tatt hånd om av borettslaget.

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02260079

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Peder Berge	df480fc10c61d05043124a c9568a364cef06167a	04.03.2026 19:40:08 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mari Aune	a3c117f676d0b49f397dae 3de545d1cbf4b85f06	04.03.2026 19:39:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260079

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Johan Svendsens gate 21, 0475 OSLO



OSLO kommune



gnr. 225, bnr. 142



Andelsnummer 49

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 04.03.2026

Oppdragsnr.: 16603-1021

Referansenummer: NQ7708

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Morten Kjønniksen



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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490

Medansvarlig

Morten Kjønneksen

Uavhengig Takstingeniør

mk@norges-takst.no

900 24 343



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, 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 strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller og en bod på felles loft..

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Parkering i gate (beboerparkering).

Andelsleilighet - Byggeår: 1924

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Punkterte glass ble ikke observert, men kan ikke utelukkes da dette krever spesifikke lys- og temperaturforhold. Bygningen har malt hovedytterdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har malte flater og opprinnelig teglstein som er renset. Originale tregulv fra byggeår som er slipt, fliser i entré. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt vilkårlig +/- 5 mm skjevhet på stue. Det ble målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på kjøkken. Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, iflg eier. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet fra 2025 har servantskap med servantbolle, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, samsvarserklæring og FDV. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm på 50 cm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32 mm. Det er naturlig ventilering. Det ble registrert noe svakt avtrekk ved test med røykappull. Det ble ikke foretatt hullboring da bad er 1 år gammelt med dokumentasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra Spagnolcucine, ukjent alder, kjøpt brukt og spraylakkert i

2024/25.

Innredning med profilerte fronter, ny benkeplaten er av stein. Det er kjøøl/fryseskap og ovn. Ny oppvaskmaskin og induksjonstopp 2024/25, iflg. eier.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført som plast rør-i-rør-system. Rørskap med stoppekraner er plassert i vegg på soverom. Skapet er besikket, og stoppekraner er funksjonstestet. Innebygde blandebatterier har lekkasjesikring til sluk via drenerør. Synlige innvendige avløpsrør er av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilert i vinduer og veggventiler. Varmekabel entré, panelovner og vedovn i stue. Varmtvannstanken (ekspress) plassert i høyskap på soverom og er på ca. 120 liter (kjøpt i februar 2025 iflg eier). Vanskelig tilgang for inspeksjon. Eier opplyser om at bereder er direktekoblet. Det er montert automatisk lekkasjestopper. Boligen har røykvarsler med varsling til borettslaget. Blir kontrollert av borettslaget iflg. eier. Automatsikringer med skap i felles trappegang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles opparbeidet festet tomt for borettslaget.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre- eller opplyst om dette.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

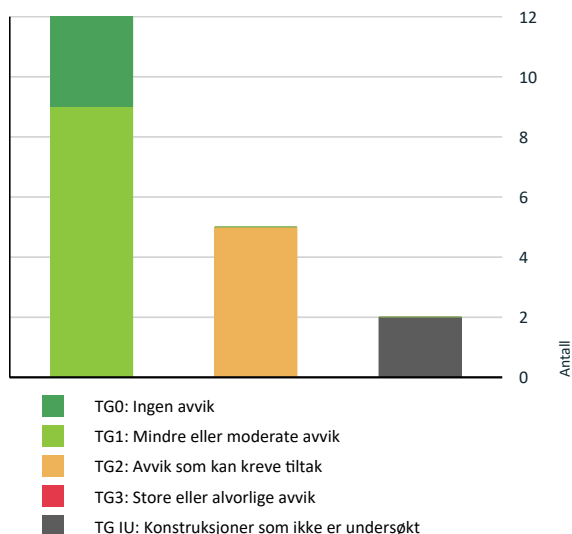
Andelsleilighet

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Ombygget fra opprinnelig løsning. Kjøkken er flyttet til tidligere alkove og det gamle kjøkkenrommet er i dag soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [ikke utført med radonsperre](#).

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at takstmannen ikke har elektro kompetanse.

Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1924

Kommentar

Iflg. infoland online

Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er oppgradert i senere tid.

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Se eiers liste under "Opplysninger om eiendommen".

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Punkterte glass ble ikke observert, men kan ikke utelukkes da dette krever spesifikke lys- og temperaturforhold.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Veggene har malte flater og opprinnelig teglstein som er renset. Originale tregulv fra byggeår som er slipt, fliser i entré. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre tregulv men noe ujevnheter.

Det gjenstår noe overflatearbeid, herunder enkelte malingsarbeider i soverom.

Noe bom i fliser entré.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble målt vilkårlig +/- 5 mm skjevhet på stue.

Det ble målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på kjøkken.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, iflg eier. Moderne peisovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

En teglsteinspipe skal i utgangspunktet ha alle fire sider synlige. Når teglsteinspipen er rehabilitert med godkjent innvendig røykrør (f.eks. syrefaste stålrør eller glidestøp), er det som hovedregel tilstrekkelig at to sider er synlige.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dokumentasjon på rehabiliteringen anbefales innhentet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, samsvarserklæring og FDV.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm på 50 cm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32 mm.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:

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

Fall på hele gulvet ble målt til 1/100

Bom i flis er mest tydelig ved slukrist.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

Det er ikke behov for strakstiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



Rennesluk i dusj.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet har servantskap med servantbolle, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Avløp i servantskap.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering. Det ble registrert noe svakt avtrekk ved test med røykampull.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det ble registrert noe svakt avtrekk ved test med røykampull.

Konsekvens/tiltak

- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Tilkobling av avtrekksvifte må sjekkes opp mot styret/vedtekter- om hva som tillates.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hullboring da bad er 1 år gammelt.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra Spagnolucine, ukjent alder. kjøpt brukt og spraylakkert i 2024/25.

Innredning med profilerte fronter, ny benkeplaten er av stein. Det er kjøøl/fryseskap og ovn, Ny oppvaskmaskin og induksjonstopp 2024/25, iflg. eier.



Røropplegg i kjøkkenbenk

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen synlig ventilering av kjøkkenrommet.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilatoren må utbedres/kontrolleres da matos og røyk ikke fraktes ut/renses som tiltenkt funksjon. Det kan være at boretslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i boretslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er utført som plast rør-i-rør-system. Rørskap med stoppekraner er plassert i vegg på soverom. Skapet er besiktiget, og stoppekraner er funksjonstestet. Innebygde blandebeaterier har lekkasjesikring til sluk via drenerør.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Kopper for lekkasjevann fra rørskap og blandebeaterier



Fordelerskap med stoppekraner soverom.

TG 1 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør er av plast.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventiler i vinduer og veggventiler.

Varmesentral

Varmekabel entré, panelovner og vedovn i stue.

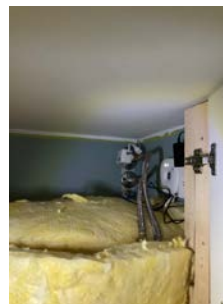
TG 1U Varmtvannstank

Varmtvannstanken (ekspress) plassert i høyskap på soverom og er på ca. 120 liter (kjøpt i februar 2025 iflg eier). Vanskelig tilgang for inspeksjon. Eier opplyser om at bereder er direktekoblet.

Det er montert automatisk lekkasjestopper.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Bilde viser bereder.

TG 1 Andre installasjoner

Boligen har røykvarslere med varsling til borettslaget.
Blir kontrollert av borettslaget iflg. eier.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med skap i felles trappegang.

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.
2024 iflg. eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja iflg. eier.

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Nytt bad, datert: 2025-02-07.

Oppgradering av hovedsikring og nye kurser kjøkken, stue, sov, bad og wc, datert 26.01.2023.

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

Nei iflg. eier.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei iflg. eier.

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

Nei iflg. eier.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker 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?

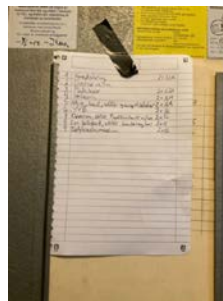
Ja

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?

Nei



Elskap, plassert i felles trappegang.



Kursoversikt

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre- eller opplyst om dette.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det opplyses om at det er installert radonmålere i alle kjellere med oppfølging, iflg. tidligere salgsrapport fra en annen enhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

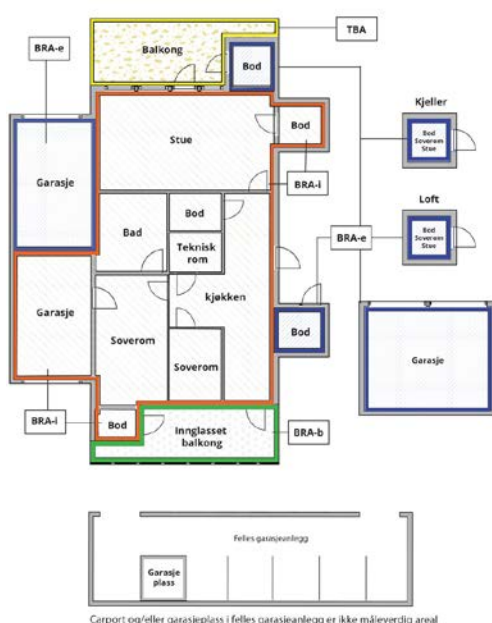
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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).
	Arealet 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 måling 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 byggeteknisk 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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		3		3	
2. Etasje	54			54	
Kjeller		9		9	
SUM	54	12			
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde stue 280 cm, kjøkken 282 cm

Leiligheten disponerer to boder; én på felles loft ca. 3 kvm målbart, ca 5 kvm ved gulv og én bod i felles kjeller på 9 kvm.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Ombygget fra opprinnelig løsning.

Kjøkken er flyttet til tidligere alkove og det gamle kjøkkenrommet er i dag soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Kjøkken er flyttet til tidligere alkove (flytte kjøkken er ikke søknadspliktig). 2024/2025

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Morten Kjønniksen	Takstingeniør
	Mari Aune	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	142		0	286.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Johan Svendsens gate 21

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Borettslaget Torshov Kv Xiv A

Kommentar

Festeopplysninger er ikke forelagt.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
49/BORETTSLAGET TORSHOV KV XIV A	952379224	49	Oslo og Omegn Boligforvaltning AS	Aune Mari, Berge Stian Peder

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

49

Kommentar

Eventuell andel av fellesgjeld eller formue er ikke opplyst.

Eiendomsopplysninger

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

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppussinger og modernisering

Mottatt av eier i mail:

Modernisering 2024/2025

Totalrenovert bad og toalettrom, inklusive sluk og soilrør.
Totalrenovert kjøkken og nye rør til kjøkken
Fjernet tidligere gulv og slipt originalt tregulv
Oppgradert det elektriske i leiligheten med nye stikkontakter og sikringsskap
Ny varmtvannsbereder
Ny oppvaskmaskin og platetopp i 25/26
Malt hele leiligheten
Utvidet bad. Brukt statiker for å sikre at ny plantegning ikke påvirker det byggetekniske i gården
Flyttet kjøkken til alkove og lagd et nytt soverom
Flislagt entreen
Hevet taket i hele leiligheten
Fjernet all tapet og funnet frem original teglsteinsvegg på kjøkken og i stue

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	26.02.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	26.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	26.01.2023	Oppgradering av hovedsikring og nye kurser kjøkken, stue, sov, bad og wc.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	22.02.2007	Nytt bad.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG4:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 elektro faglig 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 funksjonssprøving 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 fuktnivå 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 slitasjegrader:** 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) oppgis der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) oppgis 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."

- 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/personvernerklæring/reservasjon/>

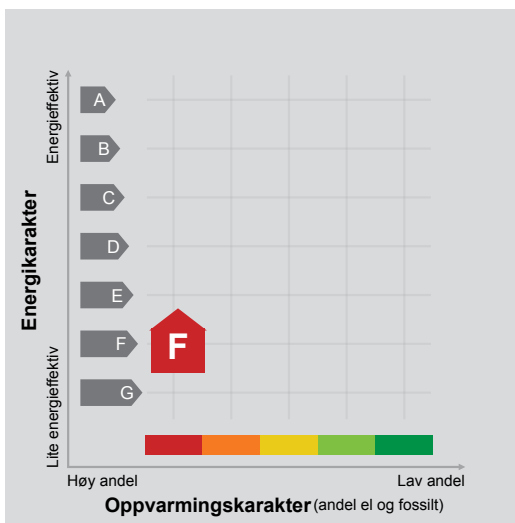
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NQ7708>

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

ENERGIATTEST

Adresse	Johan Svendsens gate 21
Postnummer	0475
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	142
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80555733
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2024-2387
Dato	30.07.2024



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.energimerking.no.

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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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 byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1924
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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.energimerking.no.

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Johan Svendsens gate 21
Postnummer: 0475
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolidnummer: H0203
Dato: 30.07.2024 9:22:52
Energimerkenummer: Energiattest-2024-2387

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 225
Bruksnummer: 142
Seksjonsnummer: 0
Festennummer: 0
Bygningsnummer: 80555733

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 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.

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport



Haarklous plass

5 min

Fotball m.m

0.3 km



Torshovdalen

4 min

Ballspill

0.4 km



Fresh Fitness Sinsen

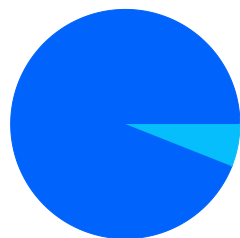
11 min



Myrens Sportssenter

11 min

Boligmasse



■ 94% blokk
■ 6% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Sandaker Senter

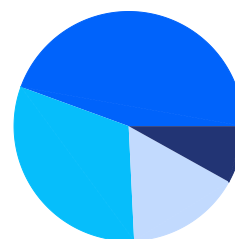
8 min



Vitusapotek Sinsen

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 44% i barnehagealder
■ 31% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 8% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

63%

■ Lønebakken/Torshovtoppen

■ Oslo og omegn

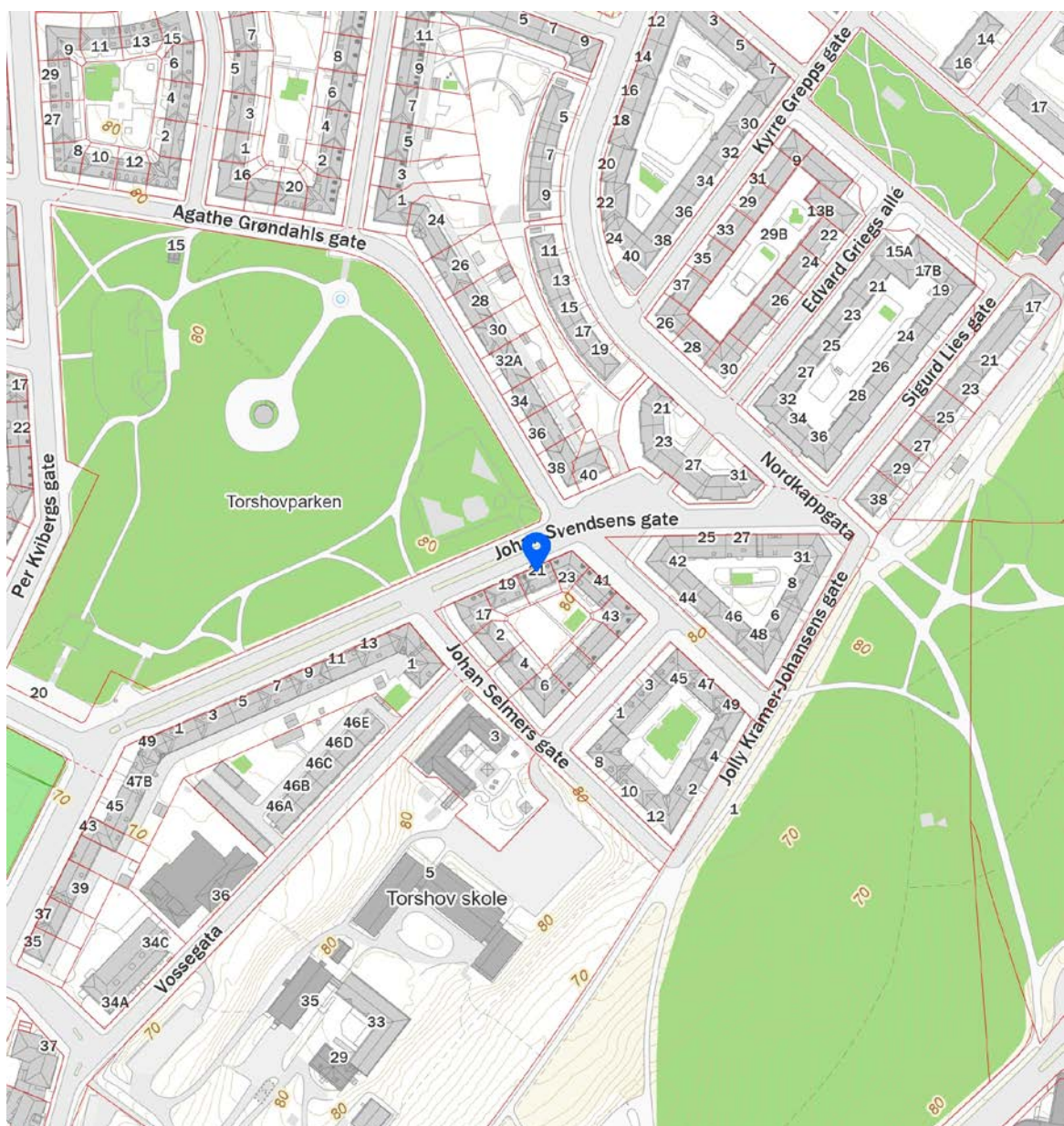
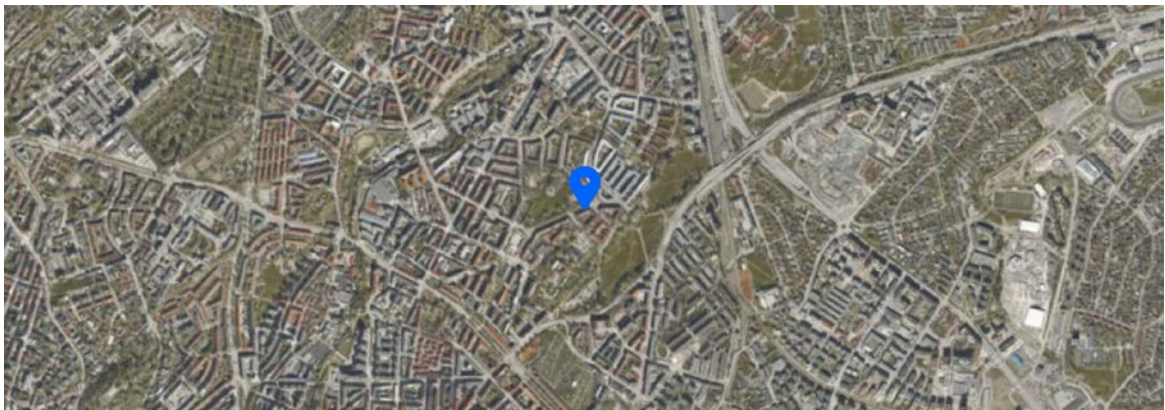
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



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

HUSORDENSREGLER BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XIV A

Vedtatt på ordinær generalforsamling 13. april 1999

Sist revidert 18.03.24

1. Almennelike bestemmelsar

Leieboerne har plikt til å påse at ro og orden opprettholdes. Gjøremål som forårsaker støy må ikke foregå etter kl. 22.00 (lørdager etter kl. 18.00, søn- og helligdager og 1. og 17. mai overhodet ikke). Mellom kl. 22.00 og 07.00 skal det være ro. Radio, musikkanlegg og fjernsyn må benyttes hensynsfullt og avdempet, særleg etter kl. 22.00. Naboene bør varsles om selskapelighet utover kl. 23.00.

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

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

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

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

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

2. Lufting, banking og torking av tøy

Utlufting av leilighetene må ikke foregå mot felles trappeoppgang.

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

Torking av tøy må bare skje på de dertil bestemte stativer. Det skal ikke henge tøy til tork ute på søn- og helligdager og 1. og 17. mai. Tøy som tørkes på loftet må være drypørt.

3. Gårdsplassen

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

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

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

4. Søppel

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

5. Vaskeriet

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

6. Kjellere og loft

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

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

7. Trappene

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

8. Husdyr

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

9. Mating av fugler

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

10. Husholdningsmaskiner

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

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

11. Klager

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

Disse ordensreglene vedlegges husleiekontrakten.

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

~~Boliglaget Torshov kv. XIV,~~
~~areal av eiendommene Joh. Svendsensgt. 17, 19, 21, 21b og 23, Joh. Selmersgt. 2, 4, 6,~~
~~Edm Neupertsgt. 2, 4 og Agathe Brøndahlsgt. 41, 43.~~

Denne har fått

og er 4831.5 m² stor. Målebrev, datert , tinglyst er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.

Festetiden.

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

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.

Forsikring.

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

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

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

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

Oslo, den 2. september 1954

Som fester:
Boliglaget

Torshov kv. XIV A

Ralph Schlytter *Ingvor Berg*
Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet
i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet for inntil 1 - ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 2.580.000,- og kr. 1.224.400,- begge til Den Norske Creditbank.

Oslo, den 2. september 1954

Boligrådmannen

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XIVa

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

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

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

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

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

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

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

4.5 Utvidelse av leiligheter

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon – inndriving - fordeling

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

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

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

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

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær

³ Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.8 Styremedlemmer

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

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

7.2 Revisjon

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

7.3 Endring av vedtekter

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

Borettslaget Torshov KV XIV A

Generalforsamling 2025

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Torsdag 03.04.2025, kl
18:00

Sted: OBF, Valle Vision,
Innspurten 11c



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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Torshov KV XIV A torsdag 03.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Borettslaget Torshov KV XIV A

Torsdag 03.04.2025, kl 18:00

OBF, Valle Vision, Innspurten 11c

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Torshov KV XIV A

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden**

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 193 000 (5,3 % iht. Endring i månedslønn (november til november))

4. Forslag

4.1 Forslag fra andelseier Kjetil Pedersen

Se vedlegg for beskrivelse

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at det straks må settes i gang en prosess med aktuelle andelseiere med å kartlegge alle takterrasser og utbygde kjellerrom, utarbeider en oversikt over alle relevante forhold som potensielt kan kreve utbedring og vedlikehold. Det bes om at generalforsamlingen voterer over følgende alternativ:

- 1. JA
- 2. NEI
- 3. KREVER MER FORBEREDELSE
- 4. PASSIV

4.2 Forslag fra andelseier Kjetil Pedersen

Se vedlegg for beskrivelse

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at styret i dialog med alle andelseiere, forretningsfører, samt i forhold til praksis i øvrige Torshovgårder, snarlig utarbeider en plan for å lage rettferdige vedtekter som ansvarlig gjør andelseier som eier og disponerer utbygde fellesarealer, herunder takterrasser og kjellerrom. Det bes om at generalforsamlingen voterer over følgende alternativ:

1. JA
2. NEI
3. KREVER MER FORBEREDELSE
4. PASSIV

4.3 Forslag fra styret om årlig fastsettelse av styrehonorar

Styret foreslår at det fastsettes en praksis om at styrehonoraret justeres årlig i tråd med endring i månedslønn hos SSB.

Forslag til vedtak: Det foreslås årlig justering av styrehonorar.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Alf Christian Løland Hvaring og Kari Strømmen

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Kristoffer Kleven Solberg og Anne Marte Schei

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Axel Grelland (stiller til gjenvalg), Jorunn Hancke Øgstad (stiller til gjenvalg) og Eirik Seu Stokkmo (stiller til gjenvalg)

5.4 Valg av valgkomité

Valgkomité som er ferdig med sin periode Olaf Haagesen (stiller til gjenvalg) og Christian Kjølseth (stiller til gjenvalg)

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 17.03.2025

Styret i Borettslaget Torshov KV XIV A

Styreleder, Eivind Wisløff Nagell
Styremedlem, Kari Strømmen
Styremedlem, Alf Christian Løland Hvaring
Styremedlem, Anne Marte Schei
Styremedlem, Kristoffer Kleven Solberg
1. varamedlem, Axel Grelland
2. varamedlem, Eirik Seu Stokkmo
3. varamedlem, Jorunn Hancke Øgstad

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Torshov KV XIV A

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Eivind Wisløff Nagell
Styremedlem, Kari Strømmen
Styremedlem, Alf Christian Løland Hvaring
Styremedlem, Anne Marte Schei
Styremedlem, Kristoffer Kleven Solberg
1. varamedlem, Axel Grelland
2. varamedlem, Eirik Seu Stokkmo
3. varamedlem, Jorunn Hancke Øgstad

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på styret@lirekassa.no

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Torshov KV XIV A

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

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

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

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Torshov KV XIV A har avtale med NextGenTel for leveranse av bredbånd.

Nøkler, skilt

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

Nøkler til egen inngang besørger den enkelte andelseier selv.

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

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

- Utbedringer på felles elektrisk anlegg etter kontroll er utført.
- Kontroll av slukkeutstyr i fellesarealer er utført.

Forsikring

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

polisenummer SP581656.

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2024:

Ingen store vedlikeholdsoperasjoner er utført i 2024

- Reparert lukkemekanisme på port mot Agathe Grøndahls gate.

2023:

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

2022–mars 2023:

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

2021:

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

2020:

- Nye avfallsbrønner for restavfall og papiravfall er innstallert og fungerer bra.
- Vinduer - Vedlikehold og maling. Nødvendig vedlikehold og maling av vinduer er påbegynt.
- Drensrør fra bakgård og ut til felles overvannsledning i JS 17 er inspisert og spylt. Her er det påpekt svakheter fra utførende Gravco. Dette vil overvåkes og tiltak vil

iversettes når nødvendig.

- Sykkelparkering i portal mot JS gate.
- Soil-rehabilitering: Det er utført skifte av soilrør i tilknytning til flere leiligheter.
- Merking av stoppekraner.
- Brannvern - Gjennomgang alle fellearealer.

2019:

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

2018 – april 2019:

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

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 11 møter.

Året, som skulle være rolig og fritt for store tiltak og arbeidsoppgaver, har vært preget av en del uforutsette hendelser og saker.

Vi har hatt to større utbedringer av takterrasser på grunn av lekkasjer, den ene oppsto i januar og den andre i juli. I begge tilfeller er det gjort utbedringer, men det har i etterkant oppstått nye lekkasjer, som er midlertidig utbedret / overvåkes for å finne årsak. Vi må regne med at kombinasjonen av at det begynner å bli en del år siden mange av utbyggingene er gjort, sammen med større nedbørsmengder gjør at det kan oppstå nye, tilsvarende hendelser i fremtiden. Styret har av den grunn igangsatt revidering av vedtektene med sikte på å større grad ansvarliggjøre den enkelte andelseier. På grunn av sykdom i styret har vi dessverre ikke rukket å klargjøre vedtektsendringene til generalforsamlingen. I fortsettelsen planlegger vi samtidig en kartlegging av tilstanden på samtlige takterrasser for å prøve å være i forkant med tanke på nye hendelser.

På våren ble det oppdaget skjevgkre i en av leilighetene og det ble igangsatt kartlegging av forekomst for å vurdere eventuelle tiltak. Det var litt tungt å få inn resultatene av kartleggingen, men utpå høsten ble det iverksatt utsetting av åtefeller. Vi fikk satt ut feller i ca 90% av leilighetene, og vi håper med det at vi er kvitt problemet. Takk for god innsats til alle.

Styret har i tillegg gjort noen tiltak for å bedre brannsikkerheten, og nettopp igangsatt utbedringer av feil ved felles elektriske anlegg som ble avdekket i forbindelse med rutinemessig kontroll.

Det er avdekket setningsskader i ovenforliggende leilighet i forbindelse med en utbygging av leilighet i første etasje, som vil bli utbedret av utbygger. Vi oppfordrer spesielt til respekt for regler og retningslinjer for utbygginger og oppussing når man planlegger tiltak i egen leilighet.

Det er igangsatt en ny utvidelse av leilighet i kjeller, og gitt tillatelse til ytterligere en.

16.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Torshov KV XIV A

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.03.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 756 448	5 084 763	5 756 512	5 879 079
Sum		5 756 448	5 084 763	5 756 512	5 879 079
Andre inntekter	2	1 125 000	45 822	0	1 125 000
Sum andre inntekter		1 125 000	45 822	0	1 125 000
Sum		6 881 448	5 130 585	5 756 512	7 004 079
Forretningsførsel og revisjon	3	246 201	230 263	235 581	246 300
Lønn og honorar	4	227 739	207 477	208 803	228 200
Vedlikehold	5	1 261 910	3 238 700	620 000	1 070 000
Eksterne tjenester	6	411 178	358 942	405 000	368 000
Kabel-tv og bredbånd		251 770	239 021	234 941	234 000
Forsikring		592 744	494 858	592 744	600 000
Kommunale avgifter		1 021 575	871 037	1 015 500	1 166 000
Festeavgifter		172 630	172 630	172 630	172 630
Brensel og strøm		75 966	79 690	111 000	90 000
Andre driftsutgifter	7	112 301	125 250	118 700	110 000
Tap o.l		-26 690	0	0	0
Sum		4 347 323	6 017 869	3 714 899	4 285 130
Driftsresultat før individuell innbetaling		2 534 125	-887 284	2 041 613	2 718 949
Driftsresultat etter individuell innbetaling		2 534 125	-887 284	2 041 613	2 718 949
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	146 549	122 071	0	0
Renteinntekter	8	44 581	39 585	1 000	0
Rentekostnad	9	1 497 797	1 253 533	1 473 101	1 445 700
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 306 667	-1 091 877	-1 472 101	-1 445 700
Årsresultat	10	1 227 457	-1 979 160	569 512	1 273 249
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-542 294	1 570 389	-542 262	-573 953
Andre endringer i disponible midler	10	124 448	-124 448	0	0
Endring i disponible midler	10	809 611	-533 219	27 250	699 296

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	16, 17	4 057 935	4 057 935
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	2 500	2 500
Sum anleggsmidler		4 060 435	4 060 435
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		18 924	59 157
Til gode av forretningsfører		900	3 000
Forskuddsbetalte kostnader	12	164 954	166 737
Andre fordringer		13 415	8 021
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 899 206	1 397 830
Innestående på særvilkår		622	600
Sum omløpsmidler		2 098 019	1 635 345
SUM EIENDELER		6 158 455	5 695 780

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	13	25 500	25 500
Annen egenkapital 1.1		-21 340 916	-19 361 756
Årets resultat	10	1 227 457	-1 979 160
Sum egenkapital	14	-20 087 959	-21 315 416
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	25 956 338	26 498 632
Annen langsiktig gjeld	15	0	-124 448
Sum langsiktig gjeld		25 956 338	26 374 184
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 953	11 452
Gjeld til forvaltningsklient		10	0
Leverandørgjeld		222 611	484 005
Skyldig off. myndigheter		723	321
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 124	1 073
Påløpne renter		8 084	132 634
Annen kortsiktig gjeld		48 570	7 526
Sum kortsiktig gjeld		290 075	637 012
Sum gjeld		26 246 413	27 011 196
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 158 455	5 695 780

Oslo 31.12.24

Styret i Borettslaget Torshov KV XIV A

Sted: _____, dato: _____

Eivind Wisløf Nagell
Styreleder

Kristoffer Kleven Solberg
Styremedlem

Anne Marte Schei
Styremedlem

Kari Strømmen
Styremedlem

Alf Christian Løland Hvaring
Styremedlem

33 Borettslaget Torshov KV XIV A

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	3 506 184	3 206 196	3 506 208	3 624 485
3607 Renter og avdrag	2 015 292	1 650 563	2 015 363	2 019 653
3625 Inntekt bredbånd	234 972	225 804	234 941	234 941
3690 Andre inntekter	0	2 200	0	0
Sum	5 756 448	5 084 763	5 756 512	5 879 079

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	1 125 000	45 822	0	1 125 000
Sum	1 125 000	45 822	0	1 125 000

Ekstraordinære inntekter er salg av areal.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	6 125	5 500	5 720	6 300
Forretningsførerhonorar	190 138	183 172	193 861	195 000
Aksjeutbytte fra OBF	-146 549	-122 071	0	0
Annen regnskapsførsel	49 938	41 591	36 000	45 000
Sum	99 652	108 192	235 581	246 300

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

Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	183 000	175 000	183 000	200 000
Lønn og feriepenger	4 408	2 657	0	0
Arbeidsgiveravgift	28 143	25 639	25 803	28 200
Andre godtgjørelser	12 188	4 181	0	0
Sum	227 739	207 477	208 803	228 200

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024. Borettslaget har en ansatt portner, men er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	591 590	1 981 748	500 000	735 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	468 292	13 919	0	300 000
6620 Vedlikehold uteområde	4 242	1 144 640	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	187 694	10 169	20 000	15 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	10 092	78 224	100 000	20 000
6695 Egenandel forsikring	0	10 000	0	0
Sum	1 261 910	3 238 700	620 000	1 070 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	2 500	0	0	0
6360 Renhold	117 740	111 838	120 000	125 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	56 294	41 947	35 000	35 000
6725 Juridisk rådgivning	0	0	30 000	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	9 281	30 000	10 000
6740 Honorar konsulent tjenester	16 386	24 500	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	218 259	171 376	190 000	198 000
Sum	411 178	358 942	405 000	368 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6540 Inventar / kontoutstyr	0	4 100	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	5 099	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	2 341	0	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	4 944	5 398	0	0
7420 Gave, fradragsberettiget	0	1 749	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	1 145	17 424	18 000	10 000
7770 Bank og kortgebyrer	5 535	9 082	10 000	0
7772 Andre gebyrer	23 893	10 505	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	3 250	4 233	15 000	0
7790 Andre driftskostnader	71 193	67 660	75 700	100 000
Sum	112 301	125 250	118 700	110 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	43 662	39 585	1 000	0
8059 Andre renteinntekter	919	0	0	0
Sum	44 581	39 585	1 000	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8151 Lånenr 9492.70.43739	0	520 776	0	0
8152 Lånenr 9492.70.50905	1 497 797	732 757	1 473 101	1 445 700
Sum	1 497 797	1 253 533	1 473 101	1 445 700

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	998 333	1 531 552
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	1 227 457	-1 979 160
Avdrag langsiktig lån	-542 294	1 570 389
Annen langsiktig gjeld	124 448	-124 448
B. Årets endring i disponible midler	809 611	-533 219
C. Disponible midler 31.12	1 807 944	998 333

Note 11 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
Sum	2 500	2 500

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

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	164 954	148 192
1749 Forskuddsbetalte kostnader	0	18 545
Sum	164 954	166 737

Note 13 - Andelskapital

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

Note 14 - Egenkapital

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

Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 15 - Lån

Kreditor:

**Svenska
Handelsbanken AB
NUF**

Formål:

Refinansiering av
eksisterende lån samt
opplåning til
vedlikehold/rehabiliterii

Lånenummer:

94927050905

Lånetype:

Annuitet

Opptaksår:

2023

Rentesats:

5.70 %

Beregnet innfridd:

30.09.2047

Opprinnelig lånebeløp:

26 800 000

Lånesaldo 01.01:

26 498 632

Avdrag i perioden:

542 294

Lånesaldo 31.12:

25 956 338

Saldo 5 år frem i tid:

22 727 521

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927050905	1	807 840	807 840
	1	660 836	660 836
	1	564 169	564 169
	1	449 081	449 081
	1	443 848	443 848
	1	420 252	420 252
	1	413 197	413 197
	1	410 591	410 591
	1	407 428	407 428
	1	401 409	401 409
	1	401 390	401 390
	1	398 169	398 169
	1	393 339	393 339
	1	392 840	392 840
	1	392 112	392 112
	1	388 029	388 029
	1	387 972	387 972
	1	375 186	375 186
	1	367 806	367 806
	1	361 998	361 998
	1	360 906	360 906
	1	360 752	360 752
	1	359 410	359 410
	1	357 225	357 225
	1	354 906	354 906
	1	341 890	341 890
	1	340 836	340 836
	1	337 712	337 712
	1	337 098	337 098

Lån

1	336 523	336 523
1	320 901	320 901
1	311 412	311 412
2	297 649	595 298
1	292 819	292 819
1	282 698	282 698
2	276 027	552 054
2	274 647	549 294
1	269 127	269 127
1	267 516	267 516
2	261 996	523 992
1	259 696	259 696
1	256 475	256 475
2	253 945	507 890
2	250 495	500 990
1	247 964	247 964
3	245 664	736 992
3	241 294	723 882
3	239 454	718 362
4	233 013	932 052
1	228 413	228 413
5	226 572	1 132 860
5	193 679	968 395
8	192 299	1 538 392
1	186 548	186 548
3	186 088	558 264
1	169 297	169 297

Kommentarer til lån

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

Note 16 - Eiendeler

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

Antatt levetid i år :

Note 17 - Bygninger

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Torshov KV XIV A

Styreleder	Eivind Wisløff Nagell (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Kristoffer Kleven Solberg (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Kari Strømmen (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Anne Marte Schei (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Alf Christian Løland Hvaring (sign.)	05.03.2025

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov KV XIV A

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torshov KV XIV A som viser et overskudd på NOK 1 227 457. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 13. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



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

13.03.2025 21:11:15

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

2 saker til behandling Generalforsamling, Torshov kv. XIV a

Mitt navn er Kjetil, jeg har bodd i gården i 20 år; Torshov og Torshovgårdene er et fantastisk sted for både barn og voksne som bor her. Vi er heldige.

Gården vår, Lirekassa feira nylig 100 år. Men med nytt tak, ny fasade, nye vinduer, dører og oppganger fremstår hun ikke ut som en 100-åring. Men skinnet kan bedra.

Dessverre har det over alt for mange år vært flere lekkasjer fra takterrasser, og noen tilfeller av fukt i kjeller, radon m.v. enten det er utbygd kjellerrom eller ikke. I mitt hode har dette blitt reparert av forsikring, enten forsikringen til den som eier den aktuelle leiligheten, eller dekket av gårdens forsikring. Men det viser seg å **IKKE** være tilfelle. Dessverre viser det seg at kostnadene i mange /de fleste / alle tilfeller har blitt dekket av gården og fellesskapet. Og i denne forbindelse, er det at jeg nå må heve stemmen min, og si at dette er en praksis som laget, langt på overtid, nå endelig bør diskutere, og med mål om å få en snarlig slutt på.

Jeg bor selv i en «original» leilighet i 2. etg, og har ikke tilgang til hverken kjellerrom eller takterrasse. Da synes jeg det er langt på veg **svært urimelig** at beboere i «vanlige» 2. etg. eller 1. og 3. etg. leiligheter som ikke er utbygd, kreves for penger til utbedring m.v. av andre sine enheter. Enten det er manglende vedlikehold, ingen kontroll, feil under konstruksjon, eller andre forhold som ligger bak.

I Kvartal IX «Tysklandsgården» endret de vedtekter allerede i **2013!** Der gjelder følgende:

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

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

Forslag til vedtak, Generalforsamling Torshov Kv. XIVa:

1. Generalforsamlingen vedtar at det straks må settes i gang en prosess med aktuelle andelseiere med å kartlegge alle takterrasser og utbygde kjellerrom, utarbeider en oversikt over alle relevante forhold som potensielt kan kreve utbedring og vedlikehold.
 - a. JA
 - b. NEI
 - c. KREVER MER FORBEREDELSE
2. Generalforsamlingen vedtar at styret i dialog med alle andelseiere, forretningsfører, samt i forhold til praksis i øvrige Torshovgårder, snarlig utarbeider en plan for å lage rettfærdige vedtekter som ansvarlig gjør andelseier som eier og disponerer utbygde fellesarealer, herunder takterrasser og kjellerrom.
 - a. JA
 - b. NEI
 - c. KREVER MER FORBEREDELSE

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov KV XIV A torsdag 03.04.2025 kl. 18:00
- OBF, Valle Vision, Innspurten 11c.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Torshov KV XIV A

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 19 andelseiere og 3 representert med fullmakt, til sammen 22 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Alf Christian Løland Hvaring valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Styret gjorde oppmerksom på følgende feil i budsjettet: Inntekten på kr 1 125 000,- er ikke korrekt/reell.

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:

Styret honoreres med kr 193 000,-

4. Forslag

4.1 Forslag fra andelseier Kjetil Pedersen

Generalforsamlingen vedtar at det straks må settes i gang en prosess med aktuelle andelseiere med å kartlegge alle takterrasser og utbygde kjellerrom, utarbeider en oversikt over alle relevante forhold som potensielt kan kreve utbedring og vedlikehold.

Vedtak:

Forslaget falt med følgende resultat:

1. 5 stemmer for
2. 16 stemmer mot/krever mer forberedelse (henholdsvis 6 og 10 stemmer)
3. 1 passiv stemme

4.2 Forslag fra andelseier Kjetil Pedersen

Generalforsamlingen vedtar at styret i dialog med alle andelseiere, forretningsfører, samt i forhold til praksis i øvrige Torshovgårder, snarlig utarbeider en plan for å lage rettfærdige vedtekter som ansvarlig gjør andelseier som eier og disponerer utbygde fellesarealer, herunder takterrasser og kjellerrom.

Vedtak:

Forslaget falt med følgende resultat:

1. 4 stemmer for
2. 18 stemmer mot/krever mer forberedelse (henholdsvis 15 og 3 stemmer)

4.3 Forslag fra styret om årlig fastsettelse av styrehonorar

Styret foreslår at det fastsettes en praksis om at styrehonoralet justeres årlig i tråd med endring i månedslønn hos SSB.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Linda Gabrielsen og Kari Strømmen ble valgt som styremedlem for 2 år. Aurora Høystad Stavem ble valgt som styremedlem for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Silja Espolin Johnson (1), Axel Grelland (2) og Eirik Stokkmo (3) ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Olaf Haagesen og Alf Christian Løland Hvaring ble valgt som valgkomité for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19:36

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Eivind Wisløff Nagell 1 år igjen
- Styremedlem: Aurora Høystad Stavem for 1 år
- Styremedlem: Linda Gabrielsen for 2 år
- Styremedlem: Kari Strømmen for 2 år
- Styremedlem: Kristoffer Kleven Solberg 1 år igjen
- Varamedlem: Silja Espolin Johnson for 1 år (1. vara)
- Varamedlem: Axel Grelland for 1 år (2. vara)
- Varamedlem: Eirik Stokkmo for 1 år (3. vara)

Protokoll for Borettslaget Torshov KV XIV A

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Anette Cecilie Johnsen (sign.)
Alf Christian Løland Hvaring (sign.)

03.04.2025
03.04.2025

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utført: 03.03.26 Side 1 av 3



Borettslaget Torshov KV XIV A	Vår ref.:	33/49	Fødselsdato eier:	22.09.1996
Johan Svendsens gate 21	Type:	Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier:	09.04.1994
0478 OSLO	Eiere:	Mari Aune, Stian Peder Berge		
Organisasjonsnr:	952 379 224	Andelsnr:	49	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 4 522

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Tillegg bredbånd brøkfordelt	159
	Renter og avdrag	1 426
	Felleskostnader	2 937

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	223 555	Gjeld siste årsoppg.:	239 788
Klient ajourf. lån:	25 267 108,02	Klient gj. s. årsoppg.:	27 101 808

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927050905, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 03.03.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 259

Saldo per 03.03.2026: 25 267 108

Andel av saldo: 223 556

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Eivind Wisløff Nagell

Adresse: Johan Svendsens gate 21

Postnr/-sted: 0475 OSLO

E-post: N/A

Webseite: www.lirekassa.no

5: Restanse felleskostnader pr. 03.03.2026

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	239 788	Andre inntekter:	2 111
Annen formue:	33 029	Utgifter:	12 680		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	49	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1924

Gårds/bruksnr: 225/127, 225/140, 225/144, 225/141, 225/8, 225/126, 225/142, 225/7, 225/79, 225/76, 225/128, 225/143

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 4805.5

Årlig festeavgift: 14 385,00, 14 385,00, 14 395,00, 14 385,00, 14 385,00, 14 385,00, 14 385,00, 14 385,00, 14 385,00, 14 385,00, 14 385,00, 14 385,00

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP581656
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1924	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0203
Etasje:	2/H	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 03.03.26 Side 2 av 3



Borettslaget Torshov KV XIV A	Vår ref.:	33/49	Fødselsdato eier:	22.09.1996
Johan Svendsens gate 21	Type:	Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier:	09.04.1994
0478 OSLO	Eiere:	Mari Aune, Stian Peder Berge		
Organisasjonsnr: 952 379 224				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	033-003
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato		

Fasiliteter:

FORKJØPSRETT

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

VASKERI

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

AREALUTVIDELSER

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

DYREHOLD

Husdyr må godkjennes av styret

BREDBÅND

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

FESTEKONTRAKT

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

VAKTMESTERTJENESTER

Hver oppgang har en oppgangsansvarlig som har ansvar for oppgaver som snømåking utenfor døren, skifte av lyspærer, etc. Dette fungerer godt i noen oppganger og mindre bra i andre. Styret vil derfor oppfordre de oppgangene som ikke har fått helt grep om dette, om å avholde oppgangsmøte der man sammen kan snakke om hvordan man best kan ivareta oppgangen og bomiljøet.

Borettslaget har avtale med Vaktmesterkompaniet om snømåking og strøing med traktor.

Styret har ansvar for inspeksjon av isdannelse og snø på takene i vinterperioden.

Styreleder har hovedansvar for å inspisere, og eventuelt pålegge eller varsle beboere om å fjerne is der det er mulig. Videre sørges det for merking, samt at styret innhenter assistanse til å fjerne is og snø fra taket ved behov.

VEDLIKEHOLD

I 23/24 har entreprenøren BK Anlegg AS gjennomført første fase av bakgårdsprosjektet, som omfattet utbedring av asfalten i bakgården og drenering i hjørnet Agathe Grøndahls gate–Edmund Neuperts gate.

Det vises for øvrig til årsmeldingen for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

NØKLER OG SKILT

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

Nøkkel til egen inngang besørger den enkelte andelseier selv.

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

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

Sikkerhetskode for nøkkelbestilling hos Låsspesialisten er OBF033

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utført: 03.03.26 Side 3 av 3



Borettslaget Torshov KV XIV A

Vår ref.: 33/49

Fødselsdato eier: 22.09.1996

Johan Svendsens gate 21

Type: Frittstående borettslag

Fødselsdato medeier: 09.04.1994

0478 OSLO

Eiere: Mari Aune, Stian Peder Berge

Organisasjonsnr: 952 379 224

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

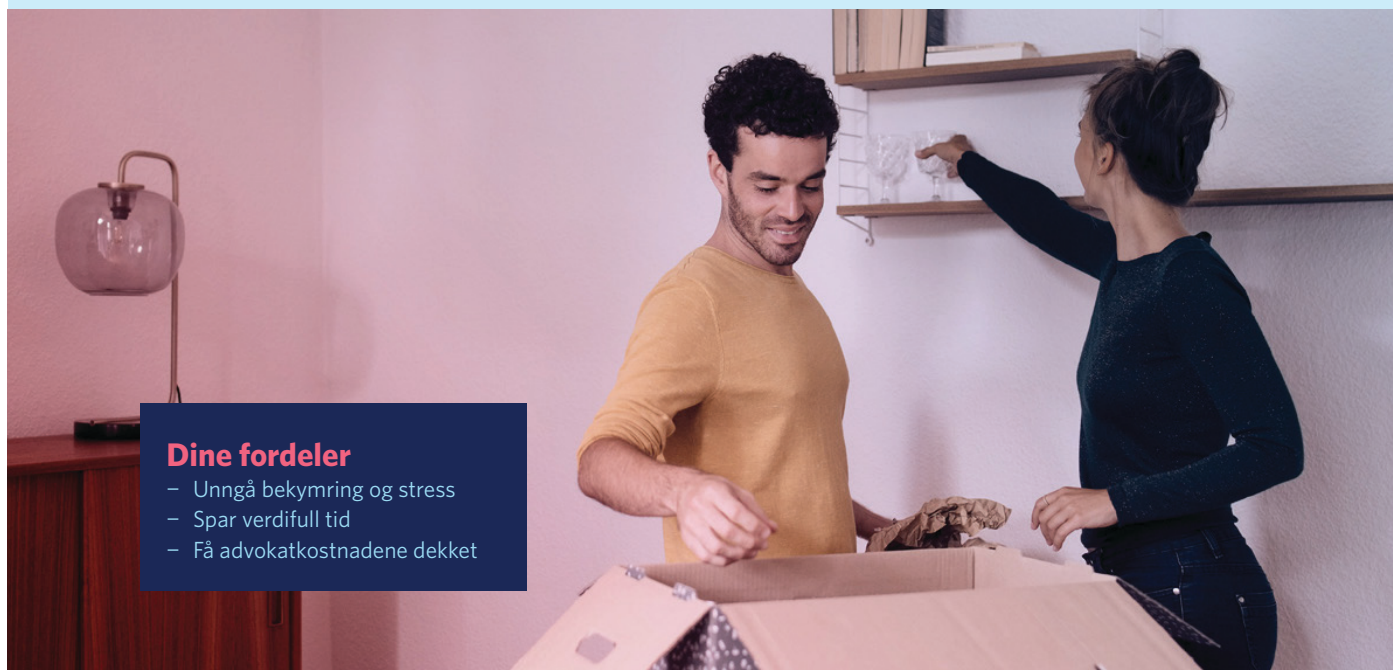
BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

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

Annen informasjon:

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Christoffer Vindum
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

christoffer.vindum@emera.no
+47 918 19 365

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Christoffer Vindum
christoffer.vindum@emera.no
918 19 365

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING