



PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVEN
TORJUSBAKKEN 20E

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Energiattest

Byggetegning

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Informasjon fra forretningsfører

Tinglyste dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Torjusbakken 20 E, 0378 OSLO
301-29/584/0/13

OPPDRAKSGIVER

Line Smestad Fredriksen
linejaco@hotmail.com
+47 957 70 709

etakt

Meglers verddivurdering

15 500 000

EKSKL. FELLESGJELD

0

FELLESGJELD

15 500 000

TOTALT

NØKKEINFO

Selveierleilighet
Festet tomt 10 483 m2
Byggeår 1972
Soverom 3
Etasje -1
Fellesutgifter 4 944
Formue -

AREAL

BRA-i 165 m2 TBA 84 m2
BRA-b - m2 GUA - m2
BRA-e - m2 ALH - m2

Energimerke

D



EGENSKAPER

Balkong, parkering og peis.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M ²
Torjusbakken 19G, 0378 Oslo	03.10.2024	15 400 000	-	15 400 000	1972	158 m ²
Sondrevegen 2D, 0378 Oslo	08.04.2025	16 100 000	0	16 100 000	1972	161 m ²
Torjusbakken 20A, 0378 Oslo	29.10.2025	15 250 000	0	15 250 000	1972	164 m ²

Torjusbakken 20E er en særdeles lekker 4-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet på Montebello. Leiligheten ligger flott til i byggets første underetasje, og byr på svært gode solforhold gjennom store deler av dagen. Med en stor, sydvendt terrasse på 84 kvm inkl. basseng, nydelig utsikt og en gjennomgående lekker standard, er dette en bolig som virkelig skiller seg ut.

Leiligheten ble ombygd og pusset opp i 2019, med lekre materialvalg og innredninger. Her er det kvaliteter som bl.a. gulvvarme i stue, kjøkken, hall og alle våtrom, lekker 1-stavs eikeparkett, innvendige dører i eik med SmartClose fra Swedoor, samt et stilrent kjøkken levert av HTH med integrerte hvitevarer fra Siemens og Bosch. I 2019 ble det også satt inn nye vinduer og terrassedører - detaljer som både løfter estetikken og gir økt komfort.

Planløsningen er gjennomtenkt og romslig, med innbydende entré/hall, åpen stue- og kjøkkenløsning med peis, tre soverom,

MEGLER

Jon Kvisgaard
jon.kvisgaard@privatmegleren.no
+4790142000



PRIVATMEGLEREN

"walk-in" garderobe, to bad/wc, eget vaskerom og en mellomgang med plassbygde garderobeskap. I bakkant av kjøkkenet er det en praktisk bod/spiskammers med god plass til oppbevaring.



Meglerns verddivurdering **TORJUSBAKKEN 20 E**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 29.05.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigeret etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verddivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verdivitakst. Ansvarlig meglern: Jon Kvigsgaard.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Torjusbakken 20 E, 0378 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1972

GNR 29 BNR 584 FNR 0 SNR 13 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HUSEBYBAKKEN

Verdivurdert til

15 500 000

- **15 500 000** **93 939**
Fellesgjeld Totalt m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH		
Areal	165 m ²	- m ²	- m ²	84 m ²	- m ²	- m ²	Fellesutgifter	4 944
Byggeår						1972	Formue	-
							Soverom	3
							Etasje	-1
							Balkong	
							Parkering	
							Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJG	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sondrevegen 2 D 161 m ² 1972 1. etg 2 sov	08.04.2025	15 500 000	16 100 000	0	16 100 000	100 000
2 Torjusbakken 20 A 164 m ² 1972 1. etg 2 sov	29.10.2025	15 500 000	15 250 000	0	15 250 000	92 988
3 Torjusbakken 19 G 158 m ² 1972 2. etg 2 sov	03.10.2024	-	15 400 000	-	15 400 000	97 468

Torjusbakken 20E er en særdeles lekker 4-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet på Montebello. Leiligheten ligger flott til i byggets første underetasje, og byr på svært gode solforhold gjennom store deler av dagen. Med en stor, sydvendt terrasse på 84 kvm inkl. basseng, nydelig utsikt og en gjennomgående lekker standard, er dette en bolig som virkelig skiller seg ut.

Leiligheten ble ombygget og pusset opp i 2019, med lekre materialvalg og innredninger. Her er det kvaliteter som bl.a. gulvvarme i stue, kjøkken, hall og alle våtrom, lekker 1-stavs eikeparkett, innvendige dører i eik med SmartClose fra Swedoor, samt et stilrent kjøkken levert av HTH med integrerte hvitevarer fra Siemens og Bosch. I 2019 ble det også satt inn nye vinduer og terrassedører - detaljer som både løfter estetikken og gir økt komfort.

Planløsningen er gjennomtenkt og romslig, med innbydende entré/hall, åpen stue- og kjøkkenløsning med peis, tre soverom, "walk-in" garderobe, to bad/wc, eget vaskerom og en mellomgang med plassbygde garderobeskap. I bakkant av kjøkkenet er det en praktisk bod/spiskammers med god plass til oppbevaring.



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS
25.11.2019	30.01.2020	03.04.2020	13 000 000	12 310 000	0	12 310 000
07.06.2019	19.06.2019	28.08.2019	9 000 000	8 350 000	0	8 350 000



Leiligheter til salgs i HUSEBYBAKKEN grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

45
dager

Leiligheter solgt i HUSEBYBAKKEN grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

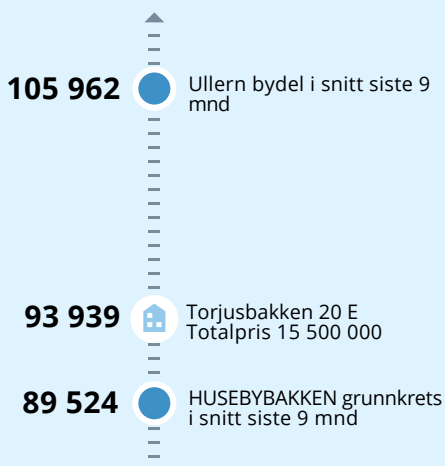


Solgt i snitt i løpet av


28
dager

for 3.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Torjusbakken 20E , 0378 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 29, bnr. 584, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 13.03.2026

Rapportdato: 29.05.2026

Oppdragsnr.: 14757-2355

Eiendomsverdi ref nr: VM1765

Foretak: Eiendomsressurs AS

Takstingeniør: Andreas Høieggen



BNA

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

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

andreas@bnanalyse.no

462 70 000

Medlem av
NITO



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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 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

Selveierleilighet - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1972. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader med pussede flater og panel. Overliggende terrasse danner tak over deler av denne boligen. Det er membran fra byggeår. flatt tak teknet med papp/folie el (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2019.

Entrédør

Skyvedører mot terrasse fra 2019.

Terrasse på ca. 83 m² inkludert basseng som utgjør ca. 20 m². Adkomst fra stue og soverom. Delvis overbygget. Dekke av terrassebord. Rekkverk av mur.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: flis

Vegger: malte flater

Tak: malte flater

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,50 m.

Boligen har pipe og åpen peis.

Innerdører: Slagdører og skyvedør.

Oppvarming:

Elektrisk

Ildsted

Garderobeskap i hovedsoverom og entré.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom etablert i 2019 iht. tidligere salgsoppgave.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler (basert på regulator. Er ikke funksjonstest).

Rommet har opplegg for vaskemaskin. skyllekum.

Det er mekanisk avtrekk.

Bad

Baderom oppgradert i 2019 iht. tidligere salgsoppgave.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser, panel og malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Bad 2

Baderom oppgradert i 2019 iht. tidligere salgsoppgave.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH kjøkkeninnredning fra 2019 iht. tidligere salgsoppgave.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av

stein. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerom.

Stoppekraner i rørskap.

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft med ventil i yttervegg i stuen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer i vaskerom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering og fuktsikring er lagt til grunn å være fra byggeår da det ikke foreligger annen informasjon. Teknisk utførelse er ukjent.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet

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

Kjøkken er flyttet fra eget rom som nå er soverom. Det er nå åpen kjøkken/stue løsning. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.

Det er etablert bod innenfor det som i dag er kjøkken (tidligere stue). Bruksendringen er normalt søknadspliktig.

Det er etablert vaskerom i tidligere bod. Bruksendringen er søknadspliktig.

Det er etablert bad i tidligere bod. Bruksendringen er søknadspliktig.

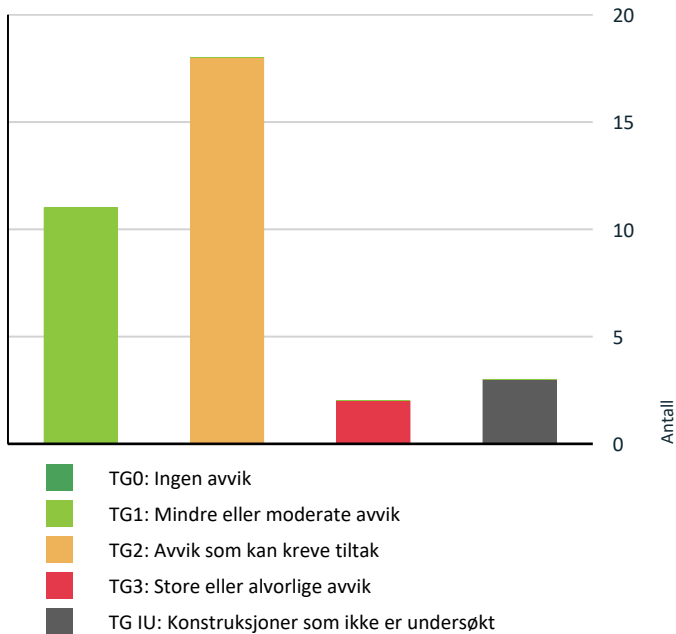
De opprinnelige badene har endret plassering/planløsning. Bruksendringen er normalt søknadspliktig.

Inngrep som endrer brannceller og/eller bærende konstruksjon er søknadspliktig. Det foreligger ikke dokumentasjon på hva som er utført og det kan ikke utelukkes at det er utført inngrep som påvirker branncelle og/eller bæring.

Det er ikke tatt stilling til om en eventuell søknad vedrørende bruksendringer vil kunne godkjennes. Kommunen må kontaktes for ytterligere informasjon.

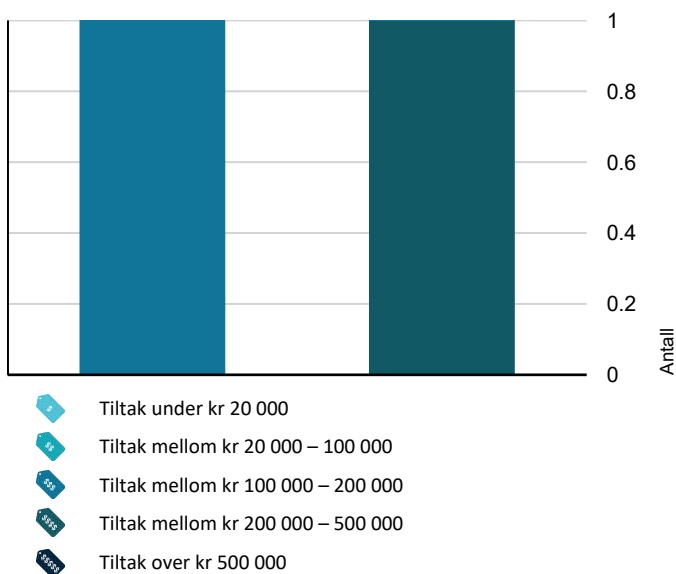
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1. underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. underetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. underetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - parkett [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring, drenering og rom under terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. underetasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [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 [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår

1972

Kommentar

Kilde: Ambita

Anvendelse

Boligformål

Standard

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Overliggende terrasse danner tak over deler av denne boligen. Det er membran fra byggeår iht. skaderapport.

Fra skaderapport:

«Det var tidligere en lekkasje fra terrasse til leiligheten under. Rørene er blitt undersøkt både av Sofienberg Rør AS, Oslo Høytrykk AS og TT-teknikk AS. Oslo Høytrykk mente først de fant et hull et lite stykke ned i røret men dette ble ikke avdekket av TT sin videoundersøkelse. Det kom heller ingen lekkasje da vi kontrollerte ved å la vann renne i 2 timer. Lekkasjen er nå utbedret, den kom fra overgangen fra det lille taket utenfor stue og inn mot stuevegg. Rørene i disse byggene er bl.a underdimensjonerte ref Sintefs rapport til sameiet. Vi har byttet/forstørret sluk, lagt ny membran oppå det gamle dekket og lagt ny flis.»

«Terrasse med støpt dekke som er flislagt. Det er lagt ny 2-komponent smøremembran, nytt sluk samt nye membranmansjett festet til det nye sluket. Underliggende sveisemembran fra byggeår. Ca 28 kvm.

"Det anbefales å uskifte terrassedør og tettes godt overgang mellom dør og membran.

Avløpsrør opplegget er ifølge huseiere og takstrapporten fra byggeåret – 1972 – 51 år gammelt.

Dette er over normal levetidsperioden og disse bør fornyes om kort tid samt med sluk og membraner på terrasser.

Det viser seg at lekkasjer fra terrassesluk, terrasser og avløpsrør gjentar seg og det anbefales at sameiet planlegger gradvis utskifting av avløpsrørene og oppgraderer membran på terrasser gradvis på kort sikt."

Hovedtak uten særlig nær tilknytning er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det foreligger skaderapport med dokumentert utbedring av utetthet, men hvor det fremdeles fremkommer at det bør utføres ytterligere tiltak for å sikre tetthet i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Alle interessenter bør sette seg inn i skaderapport og styrets arbeid med å gjøre terrassene tilstrekkelig tette i tiden som kommer. Forholdene som beskrevet utgjør en risiko for fremtidig funksjon.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med panel og mur med pussede flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Luftingen i nedre kant av kledningen er ikke mulig å kontrollere pga. terrassedekket ligger mot panelen.

- Det er ingen avstand mellom panel og terrassedekket. Det er fare for nedsatt funksjonstid som følge av tilbakeslag ved nedbør og at fukt blir liggende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Luftingen bør kontrolleres og eventuelt utbedres. Manglende lufting gir fare for råte i konstruksjonen.
 - Det er ingen avstand mellom panel og terrassedekket. Det er fare for nedsatt funksjonstid som følge av tilbakeslag ved nedbør og at fukt blir liggende.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2019.

Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).

Merknad: Vinduene fremstår med normal slitasjegrad.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrédør

Skyvedører mot terrasse fra 2019.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad for alderen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 84 m² inkludert basseng som utgjør ca. 20 m². Adkomst fra stue og soverom. Delvis overbygget. Dekke av terrassebord. Rekkverk av mur.

Basseng er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stedvis noe bom/løs puss på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og lokale utbedringer. Manglende utbedringer vil akselerere nedbrytningen og øke vedlikeholdsbehovet-/kosnaden.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: flis

Vegger: malte flater

Tak: malte flater

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,50 m.

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften, og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

Merknad: hull i vegg på soverom pga. dørhåndtak som har slått i veggen.

TG 2 Overflater - parkett

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: parkett

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe ujevnheter i parkettgulv.
- Noe fliser/delaminering av øverste sjikt.
- Noe knirk.
- Sprekk i skjøt mellom parkettbord i gang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes utbedring av parkett særlig i stuen. For å få parketten helt i orden må det påregnes utskiftning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av ett soverom registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

Merknad: Vurdering av pipeløp og ildsted inngår ikke i forskriftens krav og disse er derfor ikke tilstandsvurdert. Kontakt kommunal tilsynsmyndighet for å innhente siste tilsynsrapport eller bestill nytt tilsyn – behov for tiltak kan ikke utelukkes.

Merknader:

Sotstriper fra sotluken tyder på mangelfullt pipebeslag el.
Sotluken er nærmere brennbart materiale enn 30 cm
Det mangler ubrennbare plate foran ildsted.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slagdører og skyvedør.

Merknad: Innerdørene har normal slitasjegrad.

VÅTROM

1. UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom etablert i 2019 iht. tidligere salgsoppgave.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er utarbeidet skaderapporter. Alle interessenter må sette seg inn i denne.

1. UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1. UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler (basert på regulator. Er ikke funksjonstest).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fallforholdet tilfredsstillende ikke preakseptert løsning i teknisk forskrift (TEK17) for fall på gulv i lekkasjesone. Det er ikke oppkant på membran ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
- For å få TG1 må det om mulig etableres terskel med oppkant på membran på min 15 mm. Det er ikke kjent om dette lar seg gjøre uten å legge om hele gulvmembranen.

1. UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

1. UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin, skyllekum.

1. UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. UNDERETASJE > VASKEROM

TG I U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger mot vaskerommet har innredning, tekniske installasjoner og er mot andre våtrom. Det er ikke funnet egnet sted for hulltaking. Det er vurdert til å være for stor fare for skade på tekniske installasjoner.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

1. UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom oppgradert i 2019 iht. tidligere salgsoppgave.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: sjekklister

Det er utarbeidet flere skaderapporter. Alle interessenter må sette seg inn i disse.

1. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser, panel og malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist uegnede materialer i våtsoner. Panel er ført helt ned til gulvet som er i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uegnede materialer i våtsoner må fuktbeskyttes/erstattes. Ved lekkasje/søl på gulv vil panelen ta skade og det må forventes nedsatt brukstid.

1. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.
Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er mangelfullt fall på gulvet i lekkasjesonen i forhold til kravet ved etableringsåret.
- Svakt fall på gulvet i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Våtrommet fungerer med dagens fall i lekkasjesone i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad). For å få TG1 må det etableres oppkant på membran ved terskel på min 15mm. Det må etableres sokkellist og påvises membran.
- Våtrommet fungerer med dette avviket, men det må påregnes at noe vann kan bli liggende på gulvet etter bruk.

1. UNDERETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran (toppmembran).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG2: Det foreligger ikke dokumentasjon.
- TG3: Fremvist skaderapport legges til grunn for tilstandsgrad 3 hvor det beskrives at eikelist er demontert og det er påvist at membran ligger godt under overkant av flis. Manglende membran ved terskel er ikke påvist av undertegnede.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - TG2: Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon. Manglende dokumentasjon utgjør også en risiko for i hvilken grad lokale utbedringer er mulig i forhold til membran etc.
- TG3: Det må etableres membranoppkant iht. krav. Manglende membran ved terskel utgjør en fare for at eventuelt lekkasjevann vil renne ut i tilstøtende rom.

Fra skadeappport M-tett:

"Her må det etableres tilstrekkelig fall og høyde på membran. Alle gulvfliser og nederste veggflis fjernes. Trepaneler fjernes. Veggfliser fjernes slik at ikke membranen skades i randsonen. Gulvet slipes rent og det sparkles opp tilstrekkelig fall. Deretter skjøtes membranen inn og fliser monteres. Det anbefales at det monteres sokkelfliser og at trepanelet settes ned mot disse"

Fra skadeappport Ing Erik Jonson as:

"Sluk og avløp til hovedstamme må endres. Dette medfører at badet må demonteres gulvet må hugges opp for bytte av sluk og utbedring/endring av rørtrasse. Det er lite sannsynlig at dette kan utføres uten omfattende skade på membran og skade på varmekabel. Det vil derfor være riktig å demontere badet og bygge det opp på nytt. Innredning og alt utstyr kan brukes på nytt og vil senke totalkostnaden."

Kostnaden for å utbedre tettesjikt ble estimert av M-tett den 15.02.2024 til avrundet 160.000,- ink. mva. (inkluderer ikke utbedring av avløpsrør).

Merk at det er forbehold om at lokal utbedring av membran lar seg utføre. Det kan ikke utelukkes behov for totalrehabilitering som følge av feil utførelse av avløpsrør.

Vedr. tidligere tilbakeslag: Ettersom badet fungerer i dag etter montert tilbakeslagsventil bør det utføres ny vurdering vedr. behov for endring av avløpsrørene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Noe løs dusjvegg.
- Hull for drenering fra innebygget toalettsisterne er lite og virker feilplassert i forhold til å synliggjøre lekkasjevann raskt. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon og synlig utførelse må det påregnes at sisternen ikke er montert iht. krav om lett utskiftbarhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Dusjvegg må påregnes festet bedre.
 - Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drencspalte. Drenering må etableres for å få TG1, men dette er kanskje ikke mulig. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

1. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er registrert svakt avtrekk fra ventil.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Eier opplyser at sameiet kan øke/senke effekten på felles avtrekkskanal. Det kan være vanskelig å øke effekten på avtrekket her som et enkeltstående tiltak.

1. UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Merknad: Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra gang. Hullet er ikke tatt på ideelt sted (bak bruksvannssonen), men tatt på det beste tilgjengelige stedet. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målingene er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegger mot våtrom.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på overflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et tillegg når hulltaking ikke er utført mot dusjsonen.

1. UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Baderom oppgradert i 2019 iht. tidligere salgsoppgave.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: sjekklister

Det er utarbeidet flere skaderapporter. Alle interessenter må sette seg inn i disse.

1. UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Tilstandsrapport

1. UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.

Til informasjon: Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.

Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er mangelfullt fall på gulvet i lekkasjesonen i forhold til kravet ved etableringsåret.
- Det er omfattende hull lyd under 2-3 fliser. Se punkt for membran/sluk vedr. utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
- For å få TG1 må det om mulig etableres terskel med oppkant på membran på min 15 mm. Det er ikke kjent om dette lar seg gjøre uten å legge om hele gulvmembranen. Se punkt for sluk/membran.

1. UNDERETASJE > BAD 2

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG2: Det foreligger ikke dokumentasjon.
- TG3: Fremvist skaderapport legges til grunn for tilstandsgrad 3 hvor det beskrives at membran mangler ved dør. Manglende membran ved terskel er ikke påvist av undertegnede.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- TG2: Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon. Manglende dokumentasjon utgjør også en risiko for i hvilken grad lokale utbedringer er mulig i forhold til membran etc.
- TG3: Det må etableres terskel med oppkant på membran på minst 15 mm.

Fra skaderapport M-tett:

"Nederste veggfliser og alle gulvfliser fjernes. Det må sparkels opp fall og etableres terskel. Ny membran legges. Mot malte vegger monteres sokkelflis. Det er et lite dreneringshull til sisternen 3 cm over gulv. For å sikre at membranen inne i sisternekassen knyttes til membran på gulv, må kassen åpnes. Dette medfører at det må etableres tettesjikt med Nordsjø våtromssystem. Dette må en maler utføre."

Fra skadeapport Ing Erik Jonson as:

"Badegulv må utbedres slik at man tilfredstiller krav i TEK 17, samt at man samtidig får utbedret løse fliser. Badegulvet legges på nytt, terskelløsning endres slik at man oppnår en høydeforskjell på h=25 mm iht til TEK 17."

Merk at det er forbehold om at lokal utbedring av membran lar seg utføre. Det kan ikke utelukkes behov for mer omfattende arbeider.

Kostnaden for å utbedre tettesjikt ble estimert av M-tett den 15.02.2024 til avrundet 210.000,- ink. mva.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Hull for drenering fra innebygget toalettsisterne er lite og virker feilplassert i forhold til å synliggjøre lekkasjevann raskt. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon og synlig utførelse må det påregnes at sisternen ikke er montert iht. krav om lett utskiftbarhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drencspalte. Drenering må etableres for å få TG1, men dette er kanskje ikke mulig. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

1. UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. UNDERETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking. Det er utført fuktmåling i luke som anses som et minst like godt alternativ til et hull tatt et annet sted. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Målingene er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der fuktmålingene er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegger mot våtrom.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på overflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et tillegg når hulltaking ikke er utført mot dusjsonen.

KJØKKEN

1. UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkkeninnredning fra 2019 iht. tidligere salgsoppgave. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Merknad: Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrاد i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

1. UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere slik som her hvor kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering. Det må påregnes at avviket ikke kan avdekkes. Manglende forsert avtrekk fra kjøkken kan føre til manglenfull uttransportering av fukt og lukt/matos.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerom. Stoppekraner i rørskap.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten. Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør. Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det foreligger en rapport som peker på feil utførelse av avløpsrør: "For å kunne utbedre dette arbeidet må gulvet taes opp rundt dette grenrøret. Gulvet må åpnes på en slik måte at en rørlegger skal kunne få skiftet dette uten ytterligere konsekvenser. Dette medfører at flisene mest trolig må skiftes, og at membranen, varmekabel, samt støp må repareres. Vi anbefaler at hele gulvet, samt oppbrett mot vegg utbedres på nytt, for å kunne garantere et tett baderom. Det finnes for øvrig noen firmaer som også reparerer slike «skader»"

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er iht. eier utført montering av tilbakeslagsventil (uten dokumentasjon) og problemet med tilbakeslag er utbedret. Dog vil dokumentert feil/svak utførelse av avløp gi en usikker fremtidig funksjon. Ved utbering av lite baderom bør dette forholdet adresseres med minimum en faglig vurdering av dagens løsning med tilbakeslagsventil.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft med ventil i yttervegg i stuen.

Merknad: Det er ikke kjent når kanalene sist ble rengjort og når det eventuelt sist ble utført service på anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Mekanisk avtrekk fra opprinnelig rom for kjøkken er fjernet. Den totale luftutskiftningen i boligen må anses som dårligere enn prosjektet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.
- For endret løsning for kjøkken se punkt for ventilasjon kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer i vaskerom.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent. Det er foretatt oppgraderinger i 2019, men det er ikke dokumentert total rehabilitering.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring for "Rehabilitering sikringsskap.

Varmefolie stua, korridor og varmekabel bad 1, bad, vaskerom.

Led downlights bad 1, bad 2, vaskerom, korridor, soverom." er fremvist.

Det foreligger ellers ingen dokumentasjon på anlegget.

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?

Ja Sikringsskap

1. Det var ikke utarbeidet nødvendig underlagsdokumentasjon for anlegget. Jf. fel § 12.

Kommentar:

Brukerveiledning for overspenningsvern manglet.

Stue

2. Anlegget var ikke egnet til forutsatt bruk. Jf. fel § 16.

Kommentar:

Gjelder manglende stikkontakt uttak ved tv.

Kjøkken

3. Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28.

Kommentar:

Gjelder installasjonsrør til teknisk stikkontakt.

Bad

4. Impedans/resistans i beskyttelsesleder var for høy. Jf. fel § 19.

Kommentar:

Gjelder utjevning til sluk. Måleverdi 4,4 Ohm.

Vaskerom

5. Anlegget var ikke egnet til forutsatt bruk. Jf. fel § 16.

Kommentar:

Gjelder manglende stikkontakt uttak i rommet.

Info fra eier:

Vi hadde elkontroll her i 2020. Da ble det påpekt fem mindre feil. Se vedlagte "varsel om sanksjoner." Av disse har vi rettet opp 1,3 og 5 selv. (ang. nr. 5 så er det feil at det mangler kontakt). 2 og 4 er ikke rettet.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Tilstandsrapport

anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med bakgrunn i manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Manglende samsvarserklæring for elektriske arbeider utført etter 1.1.1999 innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon på at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende krav. Dette kan gi økt risiko for feil, driftsproblemer eller brann.

TOMTEFORHOLD

Fuksikring, drenering og rom under terreng

Beskrivelse

Drenering og fuksikring er lagt til grunn å være fra byggeår da det ikke foreligger annen informasjon. Teknisk utførelse er ukjent.

Eksakt oppbygging for kjellervegg mot nord og eventuelt bakenforliggende hulrom/terreng er ukjent. Denne kjellerveggen er trukket betydelig inn i forhold til vegglivet for fasaden mot nord.

Det er vurdert som ikke nødvendig og ikke forsvarlig å foreta hulltaking i aktuell konstruksjon pga. mulig brannsikring/branncelle. Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll og fuksøk på tilgjengelige overflater. Det ble ved denne kontrollen ikke registrert negative avvik.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Styret bør kontaktes vedr. drenering/fuksikring for å kartlegge om det er utført arbeider etter byggeår og eventuelt hvordan vedlikeholdsplanen for dette er.

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det synes ikke nødvendig med utbedring av rekkverket fra et sikkerhetsperspektiv. Utbedring kan uansett ikke utføres som et enkeltstående tiltak og må gjøres i regi av sameiet.
- Eventuelle forhøyede radonverdier kan medføre helseisiko ved langvarig eksponering. Det anbefales å etablere eller forbedre radontiltak og gjennomføre kontrollmålinger for å dokumentere tilfredsstillende nivå.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

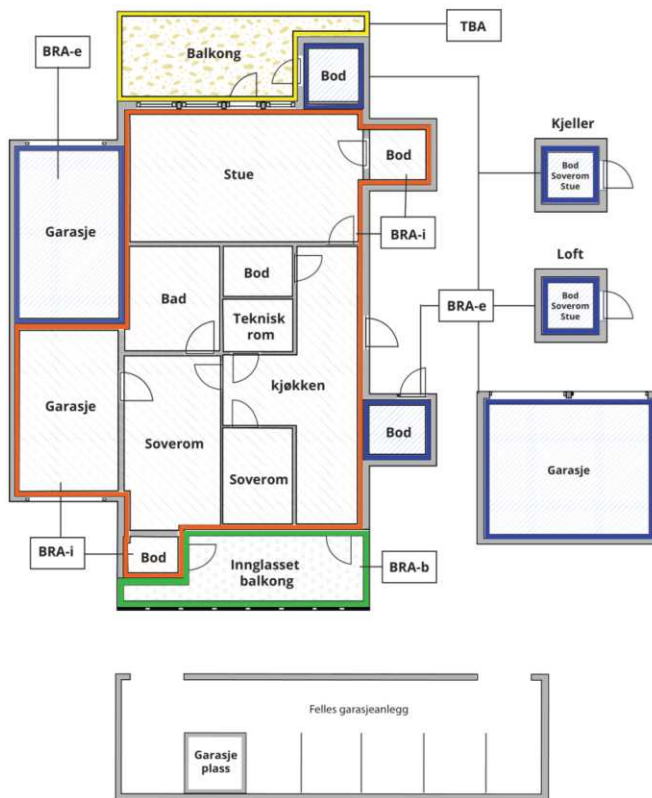
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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 møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. underetasje	165			165	84
SUM	165				84
SUM BRA	165				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. underetasje	Entré/gang, vaskerom, bad, bad 2, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

I tillegg til nevnte arealer er det iht. eier en felles bod (ikke besiktiget eller vurdert).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjøkken er flyttet fra eget rom som nå er soverom. Det er nå åpen kjøkken/stue løsning. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.

Det er etablert bod innenfor det som i dag er kjøkken (tidligere stue). Bruksendringen er normalt søknadspliktig.

Det er etablert vaskerom i tidligere bod. Bruksendringen er søknadspliktig.

Det er etablert bad i tidligere bod. Bruksendringen er søknadspliktig.

De opprinnelige badene har endret plassering/planløsning. Bruksendringen er normalt søknadspliktig.

Inngrep som endrer brannceller og/eller bærende konstruksjon er søknadspliktig. Det foreligger ikke dokumentasjon på hva som er utført og det kan ikke utelukkes at det er utført inngrep som påvirker branncelle og/eller bæring.

Det er ikke tatt stilling til om en eventuell søknad vedrørende bruksendringer vil kunne godkjennes. Kommunen må kontaktes for ytterligere informasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Erik Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	29	584		13	10483.1 m ²	(Kilde: seeiendom.no)	Festet

Adresse

Torjusbakken 20E

Hjemmelshaver

Fremfester: Eriksen Erik, Fredriksen Line Smestad

Fester: Søndre Huseby Boligstiftelse

Hjemmelshaver: Huseby Antroposofiske Stiftelse

Eierandel

30 / 900

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles festet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	
2	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt NS 3940:2023 for arealmåling.

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

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

• Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

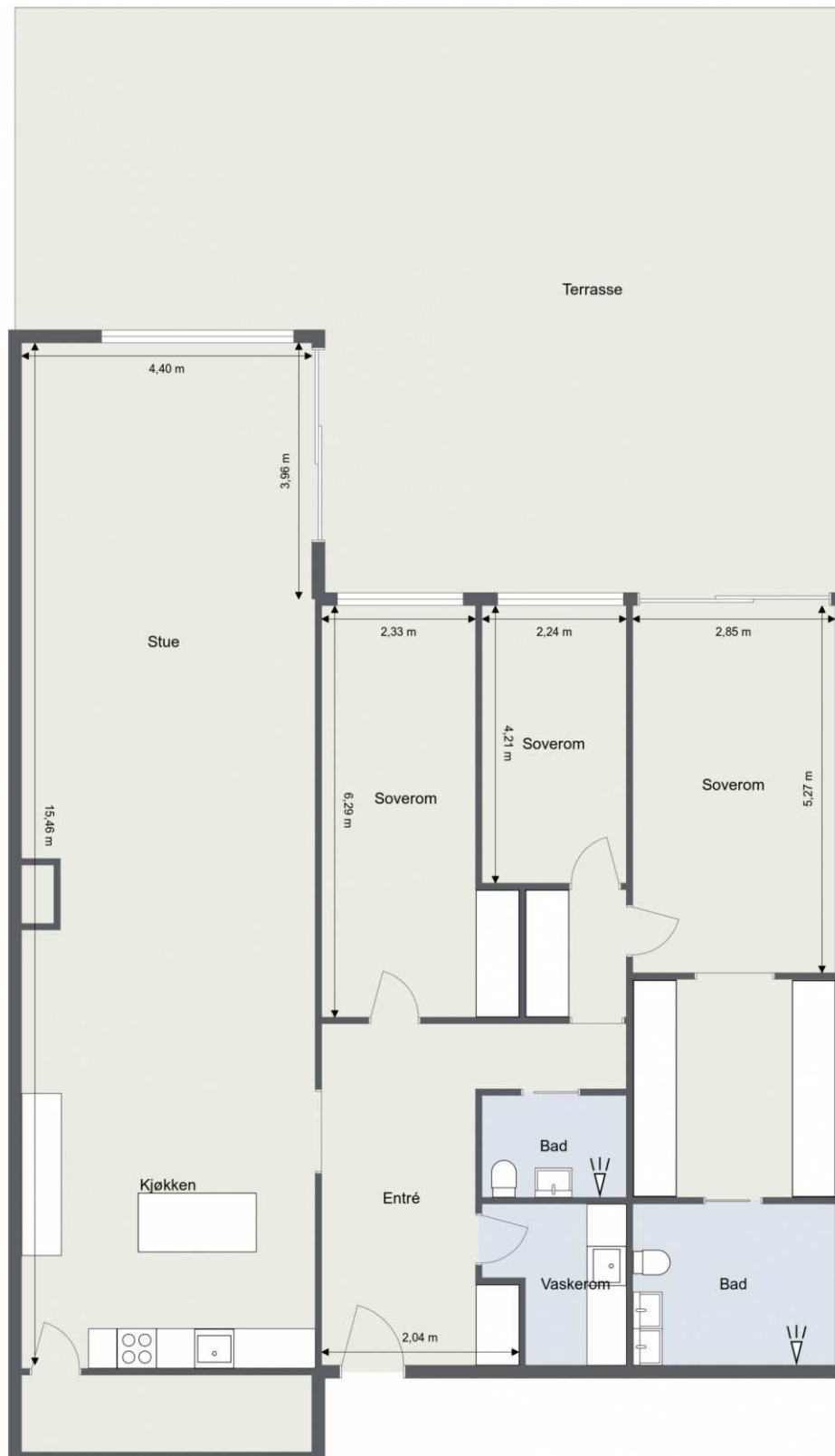
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner 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

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

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Torjusbakken 20E 1. underetasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Dyve & Partnere	
Oppdragsnr.	
159260155	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erik Eriksen	Line Smestad Fredriksen
Gateadresse	
Torjubakken 20E	
Poststed	Postnr
OSLO	0378
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

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

Beskrivelse

Ja, se tilstandsrapport der dette er beskrevet

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ja, se tilstandsrapport der dette er beskrevet

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

Svar

Nei

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

Beskrivelse

Det har vært lekkasje fra kjøkken i etasjen over. Leiligheten over har etter det vært totalrenovert. Det har vært lekkasje fra terrasse i etasjen over. Dette skyldes feil på terrassen som skal utbedres av eier i år. Det har ant. vært lekkasje fra nedløp fra terrassen over. Dette er en sak sameiet jobber med å utbedre. Skadene etter lekkasjene var små og er utbedret.

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

Beskrivelse

Vi har ikke brukt peisen pga. små barn, men er kjent med at leilighetene i sameiet sliter med dårlig trekk pga. ventilasjonsanlegget.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Vi har observert på det minste badet ved noen anledninger.

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det var elkontroll i 2020. Det ble påpekt fem mindre feil: 1) Manglende dokumentasjon i sikringsskap (manglet brukerveiledning for overspenningsvern). Utbedret 2) Manglende stikkontakt ved TV i stue. Vi har ikke ønsket flere stikkontakter og har derfor ikke montert det. 3) Manglet krampe som fester ledning til platetopp mot vegg. Utbedret 4) Impedans/ resistans i beskyttelsesleder på lite bad var for høy 5) Manglende stikkontakt på vaskerom (her hadde ikke kontrolløren sett den ene stikkontakten, da den er i et skap)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid 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

Nei

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

Beskrivelse

Høyspentledningene foran leiligheten skal fjernes og erstattes med ledning i tunnel. Bygget der garasjeplassen er har over lengre tid vært under renovering (kan brukes nå) og vi er kjent med at det nå er en prosess med å selge bygget. Sameierne som har garasjeplass har organisert seg og engasjert advokat for å ivareta våre rettigheter ifm dette.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det stemmer ikke med dagens bruk. Kjøkken er flyttet fra eget rom (nå soverom). Det er åpen kjøkken/stueløsning. Bruksendring er normalt ikke søknadspliktig. Det er etablert bod innenfor dagens kjøkken (tidl stue). Bruksendringen er normalt søknadspliktig. Det er etablert vaskerom i tidl. bod. Bruksendringen er søknadspliktig. De opprinnelige badene har endret plassering/planløsning. Bruksendringen er normalt søknadspliktig.

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ja. Vedrørende bad og vaskerom. Se tilstandsrapport.

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

Beskrivelse

Det er en pågående sak mellom sameiere med garasjeplass og eier av garasjebygget. Ref. kommentar over.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Styret i sameiet har utarbeidet en oversikt/plan over fremtidig vedlikeholdsbehov. Det beskrives der forhold som vil kunne påvirke felleskostnader/fellessgjeld.

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

Vi har fått informasjon fra styret om at det tidligere har vært observert rotter i sameiet. Vi har aldri sett dette.

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

Vi har en pågående tvist med forrige eier av boligen vedr. mangler på bad og vaskerom. Manglene har ikke påvirket bruken av bad og vaskerom, men er avvik fra gjeldende TEK-standard. Vedr. spørsmål 4: det er ikke utført arbeid på bad/våtrom mens vi har eid leiligheten, men vi er kjent med at det foreligger avvik fra gjeldene standard.

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 næringseiendom
- 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 næringseiendom, 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 eiendomsmeglere 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.

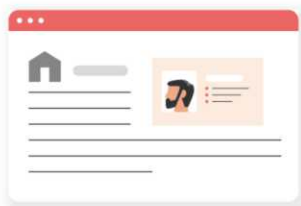
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Eriksen	4d6d01f4e8a4ab811a9d73 74df52f09bae988e6e	14.05.2026 20:30:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Smestad Fredriksen	33da3336cdfab59c172dc 0d2df4cb3ec5b402ab9	14.05.2026 20:32:17 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>

SAMMENDRAG

Boligmappennummer: ABV6287
Matrikkel: 301-29/584/0/13
Bruksenhet: U0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:

Erik Eriksen, Line Fredriksen



Adresse:

Torjusbakken 20 E,
0378 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 4 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Risikovurdering, Sluttkontr. Samsvarserkl. Servicejobber .pdf	RØA ELEKTRISKE AS	Elektriker	2024-11-15
NELFO Samsv risikov og slutt sign av SF	RØA ELEKTRISKE AS	Elektriker	2016-10-11
Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R1	STORM ELEKTRO OSLO- AKERSHUS AS	ELFAG	2014-08-13
Samsvarserklæring	STORM ELEKTRO OSLO- AKERSHUS AS	ELFAG	2014-08-13

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Oppdragsgiver:
Line Smestad Fredriksen

M-TETT AS
Telefon: 04915 – tast 2
E-post: post@m-tett.no
Internett: www.m-tett.no
FO 984 417 195 MVA
Etablert 2002

Skadested:
Line Smestad Fredriksen
Torjusbakken 20E
0378 Oslo

15.02.2024

Vårt saksnr: 24-0249

Skade beskrivelse:

M-TETT ble rekvirert for å gjøre en vurdering rundt avvikende forhold på to bad og ett vaskerom.

Leiligheten ligger i et kompleks og ble totalrenovert i 2020.

Forhold som påklages er:

Manglende fall.

Manglende oppkant på membran ved terskel.

Løse/bom i fliser.

Lite bad:

Badet er på 2,8 kvm. Badet inneholder servantinnredning, vegghengt toalett og dusjsone.

Fliser er montert på membranplate m/bakenforliggende OSB.

Gulv og veggfliser er 60x60 m/tilhørende mosaikk på gulvet i dusjsonen. Øvrige vegger er det montert finerte treplater og malte flater fra brysthøyde med flis nedenfor.



Oversiktsbilde.

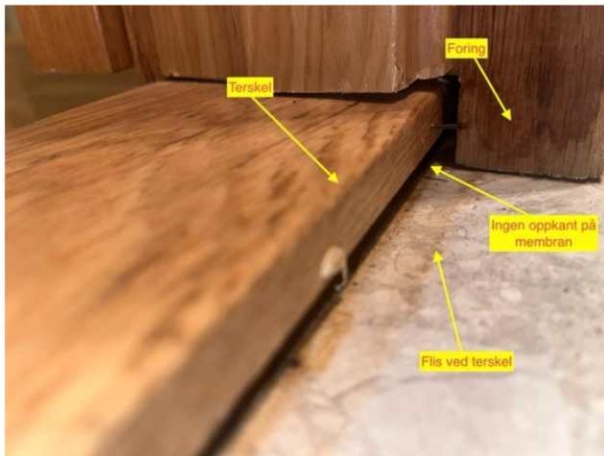
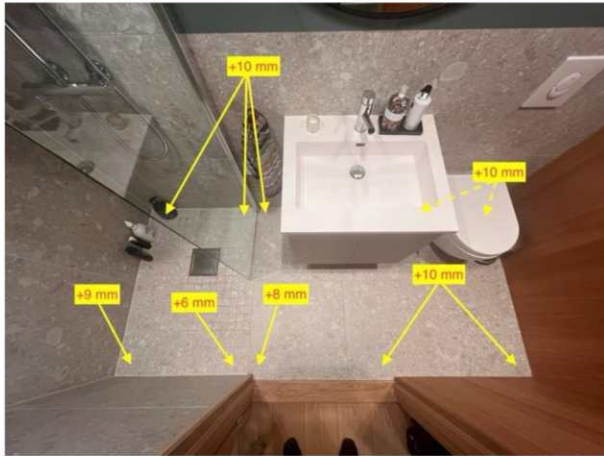


Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

Trepanelen står tett ned til flisgulv og det er å forvente at membran er løftet opp på vegg. Sluket er et Purus Minimax og det er toppmembran som er gjeldende tettesjikt.



Det er 8 mm fra slukrist til topp flis ved terskel. Det er ingen oppkant på membran.

Når eikelist tas av, ser vi høyden på membranen er godt under topp flis. Trolig er høyden på membran lik med slukrist.

Nedsenken er 2-4 mm. Øvrig gulvet er flatt og det er noe dårlig fall i dusjsonen.

Fallforhold i dusjsonen er ikke i henhold til gjeldende forskrift [TEK17 §13-15 andre ledd bokstav b](#).

«Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket».

Manglende oppkant på membran ved terskel er ikke i henhold til gjeldende forskrift

[TEK17 §13-15 andre ledd bokstav c](#), hvor det står:

«For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.»

Overnevnte sitat skisserer 2 alternativer hvor ett av dem må oppfylles. Men i alle tilfeller skal det være 25 mm fra slukrist til overkant membran ved terskel. I dette tilfelle hvor man har valgt et tilnærmet flatt gulv, så skal membranen gå 15 mm over ferdig gulv.

Stort bad:

Badet er på 6 kvm og inneholder dusjsone, dobbel servantinnredning og vegghengt toalett. Gulv og veggfliser er 60x60. De to veggene som ikke omhandler dusjen, har malte flater. Det er ikke montert sokkelflis. Vi har fått informasjon om at veggfliser er montert på våtromsplater.

Sluket er et Purus rennesluk og det er synlig butylmansjett ut under klemringen.



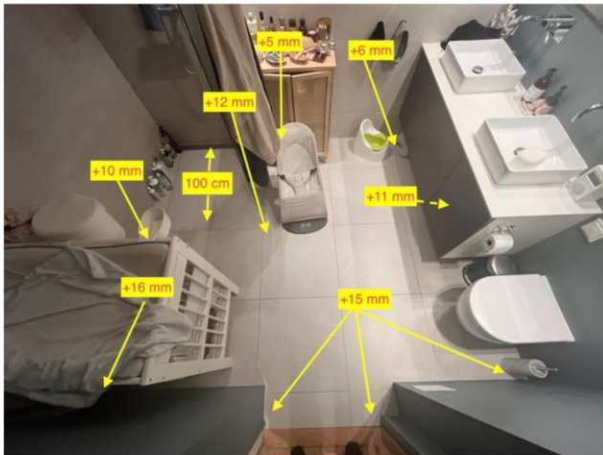
Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.



Høyder på gulv målt fra slukrist.



Ingen oppkant på membran ved terskel.

Det er ikke tilstrekkelig fall i dusjsonen. [TEK17 §13-15 andre ledd bokstav b.](#)

«Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket».

Det er ingen nedsenk i dusjsonen, det er lite fall på hele gulvet og det er kun 15 mm fra slukrist til topp flis ved terskel. Eiketerskel ligger jevnt med flis, så trolig er topp membran ved dør på lik høyde med sluket.

Dette er ikke i henhold til [TEK17 §13-15 andre ledd bokstav c](#), hvor det står:

«For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.»



Indikasjon på fukt under flis ved terskel.





Det er bom i store deler av gulvet og flere fliser er løse.

Det er høye fuktutslag på gulv foran dør. Dette er som forventet når det er så lite fall på gulvet. Her er det stor risiko for at vann trenger inn i tilstøtende rom.

Det er et lite dreneringshull til sisternen under toalettskålen. Benyttet plate på vegg ser ut til å være våtromsplate.

Vaskerom:

Vaskerom er på 5 kvm og inneholde vaskeromsinnredning m/høyskap for bereder og hylleløsninger.

Gulvfliser er 60x60 m/sokkelflis. Malte veggflater.

Gulvet er tilnærmet flatt. Det er 6 mm fra slukrist til topp flis ved terskel.

Det er ikke oppkant på membran ved terskel. Trolig er membranen her lavere enn slukrist.

Ved en lekkasje fra vaskemaskin eller bereder, vil dette komme ut i tilstøtende rom.

Dette er ikke i henhold til [TEK17 §13-15 andre ledd bokstav c](#), hvor det står:

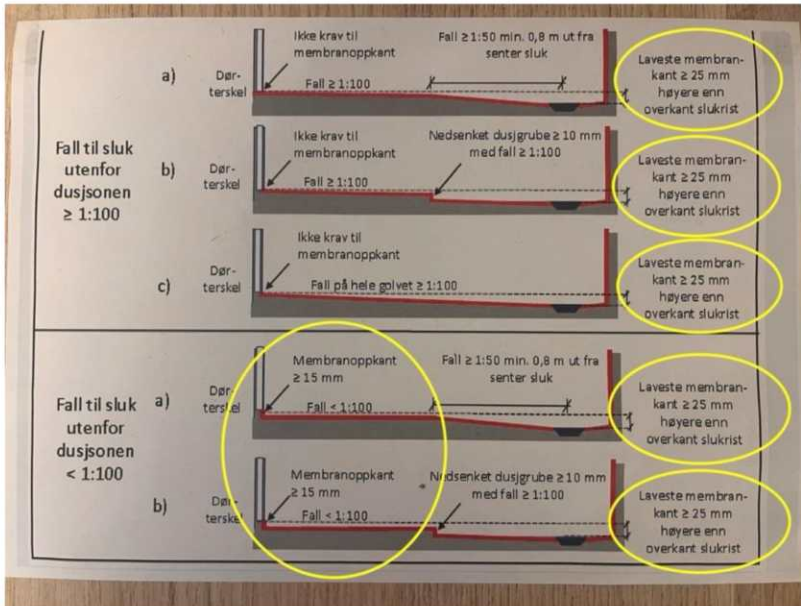
«For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.»

I [andre ledd bokstav b](#) står det: «Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort»

Her kan i prinsippet gulvet være flatt, da det ikke kommer bruksvann på dett gulvet. Men det er krav til høyde på membran ved terskel. Inne på dette vaskerommet er det både vaskemaskin og varmtvannsbereder. Går disse lekk og det ikke er oppkant på membran ved terskel, flommer vannet fritt ut i tilstøtende rom.



Dette er en illustrasjon som forklarer hvordan man kan oppfylle kravene i TEK17. Ingen av disse tre våtrommene tilfredstiller disse kravene når det gjelder fall- og membranforhold.

Hva har skjedd:

Det er avdekket grove håndverkerfeil i utførelsen av tre våtrom. Se beskrivelse av aktuelle rom.

Hva kan gjøres:

Lite bad:



Planlagt utbedring.

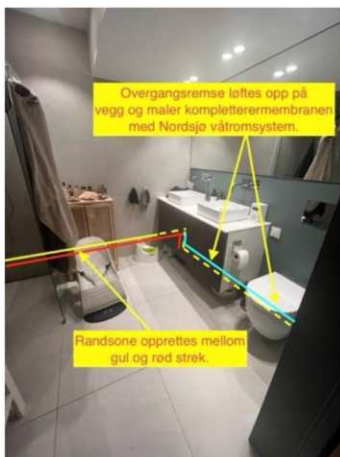


Planlagt utbedring.

Her må det etableres tilstrekkelig fall og høyde på membran.
Alle gulvfliser og nederste veggflis fjernes. Trepaneler fjernes.
Veggfliser fjernes slik at ikke membranen skades i randsonen.
Gulvet slipes rent og det sparkles opp tilstrekkelig fall. Deretter skjøtes membranen inn og fliser monteres. Det anbefales at det monteres sokkelfliser og at trepanelet settes ned mot disse

Stort bad:

Her må det etableres fall og oppkant på membran ved terskel.



Planlagt utbedring.



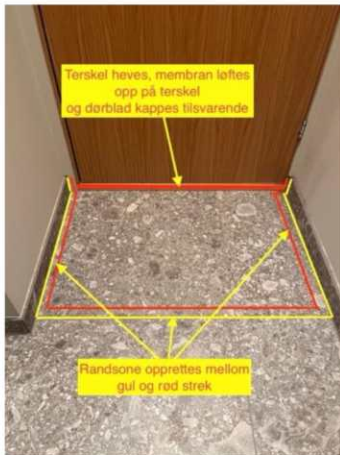
Planlagt utbedring.



Planlagt utbedring.

Nederste veggfliser og alle gulvfliser fjernes. Det må sparkels opp fall og etableres terskel. Ny membran legges. Mot malte vegger monteres sokkelflis. Det er et lite dreneringskull til sisternen 3 cm over gulv. For å sikre at membranen inne i sisternekassen knyttes til membran på gulv, må kassen åpnes. Dette medfører at det må etableres tettesjikt med Nordsjø våtromssystem. Dette må en maler utføre.

Vaskerom:



Planlagt utbedring vaskerom.

Her må membranen løftes tilstrekkelig ved terskel. Tilstøtende fliser fjernes som markert på bildet. Terskel etableres og membranen løftes opp. Det er å forvente at det ligger en overgangsremse slik at vi får tak i denne tett inn til karmen. Deretter kompletteres flis.

Utbedringsforslag lite bad med pris:

- Rørlegger demonterer alt inventar. (Inkl.)
- Demontere trepanelet, listverk og foringer.
- Fjerne nederste veggflis uten å skade membran i randsonen.
- Fjerne alle gulvfliser.
- Slipe gulvet rent for gammelt flislim og membran.
- Etabler terskel og kappe dørblad tilsvarende.
- Sparkel opp gulv tilstrekkelig.
- Opprette randsoner på membran på vegg.
- Montere overgangsremser, hjørnemansjetter og slukmansjett.
- Montere membran på gulvet m/innbakt fiberduk.
- Påføre membran i flere omganger.
- Montere klemring.
- Montere veggflis.
- Montere mosaikk og gulvflis.
- Fug
- Remontere trepanel, foring og listverk.
- Montere eikerskel.
- Silikon.
- Rørlegger remonterer utstyr. (Inkl.)

Pris: Kr 130.250,- eks mva. (Kr 162.813,- inkl mva.)

Prisen inkluderer alt av rigg-, administrasjons-, dokumentasjons-, reisekostnader og materialer og fliser inntil kr 400,- eks mva. pr/kvm. Rørleggerkostnad er estimert til kr 15.000,- eks mva.

Utbedringsforslag stort bad med pris:

- Rørlegger demonterer alt inventar. (Inkl.)
- Demontere listverk og foringer.
- Fjerne nederste veggflis uten å skade membran i randsonen.
- Fjerne alle gulvfliser.
- Slipe gulvet rent for gammelt flislim og membran.
- Etablere terskel på innsiden av skyvedør.
- Sparkel opp gulv tilstrekkelig.
- Opprette randsoner på membran på vegg.
- Montere overgangsremser, hjørnemansjetter og slukmansjett.
- Montere membran på gulvet m/innbakt fiberduk.
- Påføre membran i flere omganger.
- Maler kompletterer Nordsjø våtromsystem. (Inkl.)
- Montere klemring.
- Montere veggflis.
- Montere gulvflis.
- Fug
- Montere eiketerskel.
- Silikon.
- Rørlegger monterer utstyr. (Inkl.)

Pris: Kr 168.120,- eks mva. (Kr 210.150,- inkl mva.)

Prisen inkluderer alt av rigg-, administrasjons-, dokumentasjons-, reisekostnader og materialer og fliser inntil kr 400,- eks mva. pr/kvm. Rørleggerkostnad er estimert til kr 17.000,- eks mva. Komplettering av Nordsjø våtromsystem estimeres til kr 19.500,- eks mva.

Utbedringsforslag terskel vaskerom med pris:

- Demontere listverk.
- Skjære fuge som markert på bilde.
- Fjerne fliser uten å skade membran.
- Slipe vekk gammelt flislim for å blottlegge membranen.
- Frese vekk noe av sokkelflis for å få tak i membranen.
- Etablere terskel og kappe dørblad tilsvarende.
- Opprette randsoner.
- Skjote membran.
- Montere overgnagremse opp på terskel.

- Påføre membran i flere omganger.
- Montere flis.
- Fug.
- Remontere gerikt.
- Silikon.

Pris: Kr 14.800,- eks mva. (Kr 18.500,- inkl mva.)

Prisen inkluderer alt av materiell og fliser. Det forutsettes at denne jobben kan kombineres med en av badene, da det ikke er beregnet rigg og reisekostnad.

Oppsummering:

Utbedring lite bad:	Kr 130.250,- eks mva. (Kr 162.812,- inkl mva.)
Utbedring stort bad:	Kr 168.120,- eks mva. (Kr 210.150,- inkl mva.)
Utbedring vaskerom:	Kr 14.800,- eks mva. (Kr 18.500,- inkl mva.)
Sum	Kr 313.170,- eks mva. (Kr 391.463,- inkl mva.)

Forutsetninger:

<i>Kunden fremskaffer fliser som kan benyttes</i>
<i>At membranen er av en kvalitet som lar seg skjøte.</i>
<i>Rørleggerkostnad er estimert til kr 15.000,- eks mva. på lite bad, og kr 17.000,- eks mva. på stort bad. Komplettering av Nordsjø våtromsystem estimeres til kr 19.500,- eks mva.</i>
<i>At trepanelet, foringer og listverk kan gjenbrukes.</i>

M-TETT AS sine arbeider er underlagt lov om håndverkstjenester.
Arbeidene som gjøres setter badet tilbake i samme stand som før skaden oppsto, og badets opprinnelige levetid opprettholdes.

Om ovenstående tilbud aksepteres trenger vi en skriftlig bestilling pr mail

Bestillingen merkes med ordrenummeret i dette tilbudet.

Det tas forbehold om at bakenforliggende konstruksjoner og innretninger er i den tilstand som det kan forventes for å kunne utføre oppdraget/tilbudet. Avdekkes det uforutsette forhold som ikke er beskrevet over og som får økonomisk konsekvens for oppdragsgiver, plikter M-TETT AS å gi tilbakemelding umiddelbart.

Om det viser seg våtrommet må total rehabiliteres, faktureres det for medgått tid.

Med vennlig hilsen

for **M-TETT AS**

Robert Vedvik

Våtromstekniker

41362991

www.m-tett.no

Ing Erik Jonson as
Ingeniør og Takstmann
Medlem av Norges Takseringsforbund
Sundveien 41, 1397 Nesøya
Org nr 916 582 617
M 47 38 29 50 / erik@jonson.no

**Registrerte avvik, på to bad i leilighet
Torjusbakken 20 E, 0378 Oslo**



Rekvirent: Legal 24 v/Advokat Katarzyna Aneta Zbierzchowska

Skadenummer: Ikke oppgitt

Eier av bolig: Line Smestad Fredriksen og Erik Eriksen

Adresse : Torjusbakken 20 E, 0378 Oslo

GNR/BNR/SNR: 29/584/13

Befaringsdato: 19/12-2023

Tilstede: Erik Jonson
Line Smestad Fredriksen
Ing Erik Jonson as
Eier

Bygning: Terrassert boligblokk over fire etasjer bygget i plasstøpt betongkonstruksjon, fasader forblendet med teglstein.

Byggeår: 1972

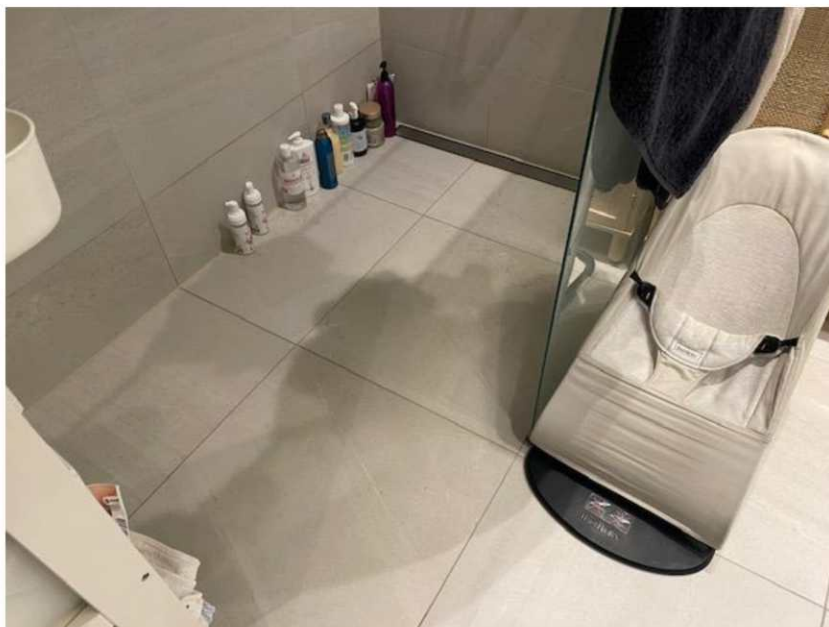
- Bakgrunn:** Eier har etter overtagelse rehistrert følgende avvik på de to badene i leiligheten.
- Avvik på fall til sluk, begge bad.
 - Feil utførelse av slukløsning med tilbakeslag fra toalett til sluk på lite bad.
 - Løse fliser på gulv i hovedbad

Mandat: Gjennomføre befaring, beskrive skadebilde og årsak og beregne kostnad for utbedring.

- Dokumenter/Informasjon:** Følgende dokumenter er mottatt
- Salgsoppgave m/tilstandsrapport utarbeidet av TEK-Norge, v/ takstmann Kristoffer Skau Kleven
 - Rapport fra rørleggerfirmaet Lauritsen VVS as
 - Rapport fra Stake Graveservice as

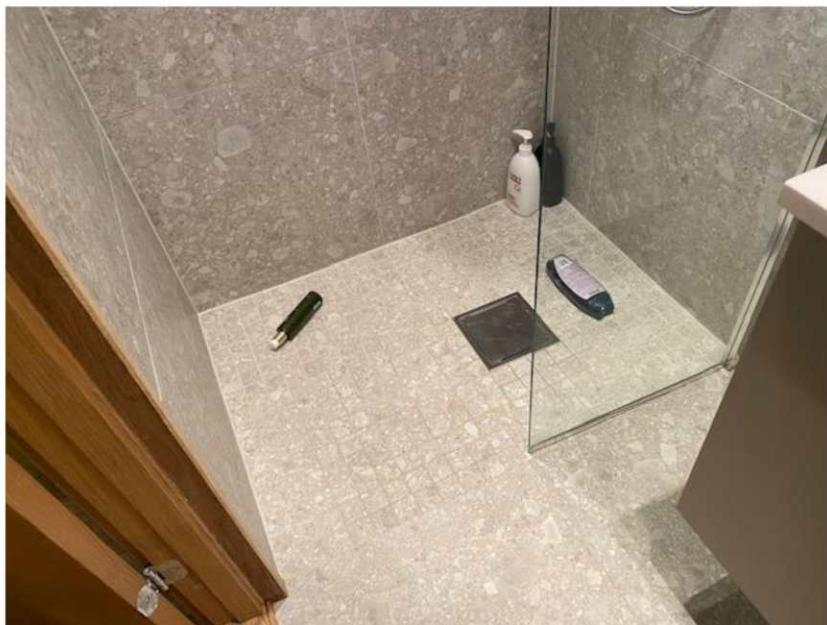
Registrerte forhold: Følgende forhold avvik er registrert.

I følge prospekt og tilstandsrapport er begge badene bygget opp på nytt i 2019. Beskrivelsen sier: Nye sluk, ny membran, nye rørføringer (rør i rør), komplett arbeide med flislagte flater og innredning. Badene skal tilfredstille kravene i TEK 17. Det foreligger ikke opplysning om det er utarbeidet kotroll og sjekklister eller annen dokumentasjon for utført arbeide. Arbeidene er opplyst utført av rørleggerfirmaet Sigma Install as, firmaet gikk konkurs i 2020. Badene er gitt tilstandsgrad TG 1 for begge baderommene.



Hovedbad: Baderommet har et tilnærmet flatt gulv fra forkant terskel og og til nedsenket dusjsone, målt fall er 2 mm påca 100 cm. Det er målt 11-12 mm fall i dusjsonen. Samlet fall fra terskel til sluk er 13-14 mm. Det er ikke oppbrett av membran på terskel. Kravet til fall, høydeforskjell mellom toppsluk og underkant terskel er h=25mm.

Lite baderrom: Baderommet har et tilnærmet flatt gulv fra forkant terskel og til nedsenket dusjsone, målt fall er 1 mm på ca 100 cm. Det er målt 12-13 mm fall i dusjsonen. Samlet fall fra terskel til sluk er 13-14 mm. Det er ikke oppbrett av membran på terskel. Kravet til fall, høydeforskjell mellom toppsluk og underkant terskel er $h=25\text{mm}$.



Ingen av badene tilfredstiller kravene i TEK 17 §13-15.

Preaktsepterte ytelser etter Tek 17 §13-15/2 b og c) Gulv skal ha tilstrekkelig fall slik at bruksvann ledes bort

For dusjsonen må minst én av følgende preaktsepterte ytelser være oppfylt:

1. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
2. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
3. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen

For våtrom må minst én av følgende preaktsepterte ytelser være oppfylt:

4. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
5. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet

- Lite badrom: Vi har sammenliknet egne observasjoner rapport fra rørleggerfirmaet Lauritsen VVS as. Observasjonene er sammenfallende. Under befaring var det tydelige spor etter tilbakeslag fra toalett med ekskrementer i sluket
- Stort badrom: Vi har kontrollert heft mellom flis og underlag. I området foran dels under vask er det fire fliser som er løse, bom under det meste eller hele flisen. Dette tyder på feil under utførelse, utførende har antagelig ikke dobbeltlimt flisene (lim på gulv og flisens bakside), limet har skinnherdet og dette har skapt dårlig heft til underlaget. Leggeanvisning sammen med god håndverksskikk tilsier at fliser i så store formater skal dobbelt-limes (dim 60x60 cm)



Utbedring:

For å ubedre avvik og feil på sluk må badene utbedres.

- Stort bad: Badegulv må utbedres slik at man tilfredstiller krav i TEK 17, samt at man samtidig får utbedret løse fliser. Badegulvet legges på nytt, terskelløsning endres slik at man oppnår en høydeforskjell på h=25 mm iht til TEK 17.
- Lite bad: Sluk og avløp til hovedstamme må endres. Dette medfører at badet må demonteres gulvet må hugges opp for bytte av sluk og utbedring/ending av rørtrasse. Det er lite sannsynlig at dette kan utføres uten omfattende skade på membran og skade på varmekabel. Det vil derfor være riktig å demontere badet og bygge det opp på nytt. Innredning og alt utstyr kan brukes på nytt og vil senke total kostnaden.

Konklusjon:

Badene tilfredstilte ikke kravene som stilles i TEK-17 og har fått feil tilstandsgrad ved utarbeidelse av tilstandsrapport. Ved ett salg i dagens marked vil badet vurderes etter NS 3600, avvikene som er registrert sammen med antatt manglende dokumentasjon ville gitt TG 3 for begge badrom.

Kostnad:

Vi har beregnet kostnadene til utbedring som følger:

1. Rigg og drift
2. Demontering rivearbeider
3. Tømmerarbeider
4. Mur og flisarbeide
5. Rørleggerarbeider
6. Demontering og remontering av innredning og utstyr

Samlet kostnad er beregnet til:

kr 176 400 eks mva/kr 220 500 inkl mva

Rapporten er utført etter beste skjønn.

Nesøya 22/12-2023


Med vennlig hilsen
Ing Erik Jonson as

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Erik Jonson', with a stylized flourish at the end.

Erik Jonson

Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	1410724700024
Forsikringselskap / Saksbehandler	Fremtind Forsikring AS / Håvard Ramstad
Kunde / Forsikringstaker	Boligsameiet Torjusbakken 20 A-J Postboks 2730 7439 Trondheim
Forsikringstype	Boligbygg borettslag og sameie
Forsikringsform	Bygning topp boligbygg
Egenandel	8000.00
Skadestedets adresse	Torjusbakken 20A 0378 Oslo
GNR/BNR	
Kontaktperson	Boligsameiet Torjusbakken 20 A-J (Kunde) tlf. 92000000 ingelin@killengreen.no Line Fredriksen (20E) (beboer) tlf. 95770709 linejaco@hotmail.com Jenny Olsson (20D) (beboer) tlf. 95292374 jenny.olsson@norclub.com
Skadedato	27.08.2023
Besiktigelsesdato	21.09.2023



Rapporten er basert på

Fysisk oppmøte

Video

Telefon

Deltakere			
Navn	Rolle	Mobiltelefon	E-post
Erik Eriksen	Huseier – 20E, 1.etg. (H0101)	48115309	
Fredrik Sveen	Huseier – 20E, 2.etg. (H0102)		Frederik.Sveen@hydro.com
Jenny Olsson	Huseier – 20D, 2. etg. (H0102)	95292374	jenny.olsson@norclub.com
Konrad Sierputowski	Rambøll Takst	46441714	konrad.sierputowski@ramboll.no

Innbo-/løsøreforsikring i samme selskap
 Ja Nei Vet ikke

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt

Bygningstype	m ²	Byggeår	Gjennomførte oppgraderinger/oppussing
Leilighetskompleks (2. Etg.)	137	1972	2.etg. nyoppusset i 2022, nytt tettesjikt lagt oppå eksisterende betongdekke. Original sveisemembran under eksisterende påstøp. 1. etg. – pusset opp i 2019.

Øvrig informasjon om objektet

Terrasseblokk over 3 plan oppført i 1972. Yttervegger oppført i betongkonstruksjoner som er utvendig forblendet med teglstein. Utfyllende veggkonstruksjoner i bindingsverk, kledd med liggende panel.

1. etg. Huseieren kjøpte leiligheten i 2020.

2.etg.: Huseieren kjøpte leilighet i 2022.

2-lags isolerglassvinduer med malte karmen/rammer i treverk fra byggeår. Noen glassruter er skiftet opp gjennom årene. Karmen og rammer er de samme. Terrassedør (skyvedør) er også fra byggeår.

Info fra Tilstandsrapporten i Salgsprospektet:

«Det var tidligere en lekkasje fra terrasse til leiligheten under. Rørene er blitt undersøkt både av Sofienberg Rør AS, Oslo Høytrykk AS og TT-teknikk AS. Oslo Høytrykk mente først de fant et hull et lite stykke ned i røret men dette ble ikke avdekket av TT sin videundersøkelse. Det kom heller ingen lekkasje da vi kontrollerte ved å la vann renne i 2 timer. Lekkasjen er nå utbedret, den kom fra overgangen fra det lille taket utenfor stue og inn mot stuevegg. Rørene i disse byggene er bl.a underdimensjonerte ref Sintefs rapport til sameiet. Vi har byttet/forstørret sluk, lagt ny membran oppå det gamle dekket og lagt ny flis.»

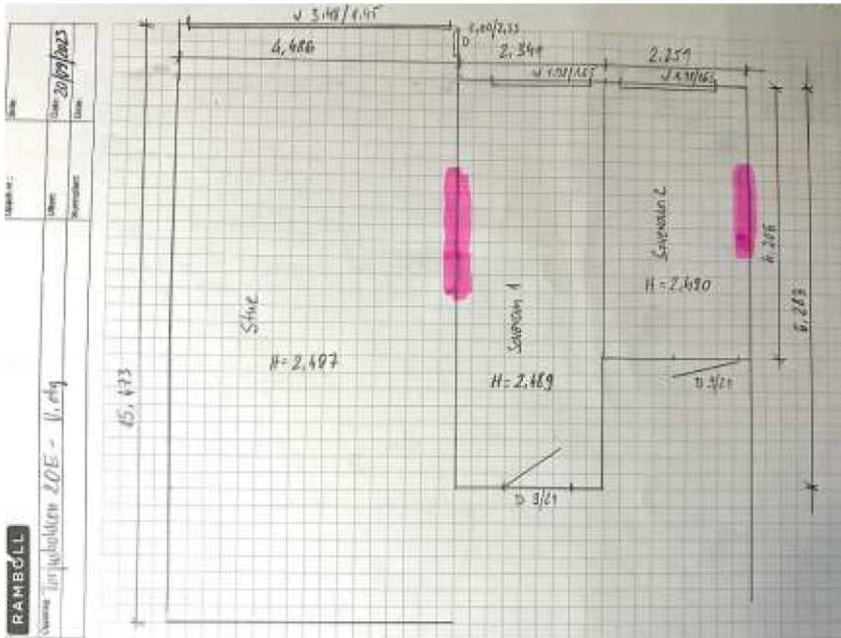
«Terrasse med støpt dekke som er flislagt. Det er lagt ny 2-komponent smøremembran, nytt sluk samt nye membranmansjett festet til det nye sluket. Underliggende sveisemembran fra byggeår. Ca 28 kvm.

Tiltak • Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Ofte er dette et felles anliggende for sameiet da terrasser er taket til naboen under. Det arbeidet som er utført er normalt sett en fungerende god måte å oppgradere eksisterende terrassedekke på. Det er fremlagt billedokumentasjon på utført arbeide.»

Beskrivelse av skadet løsøre

Objekt – ikke relevant	Verdi

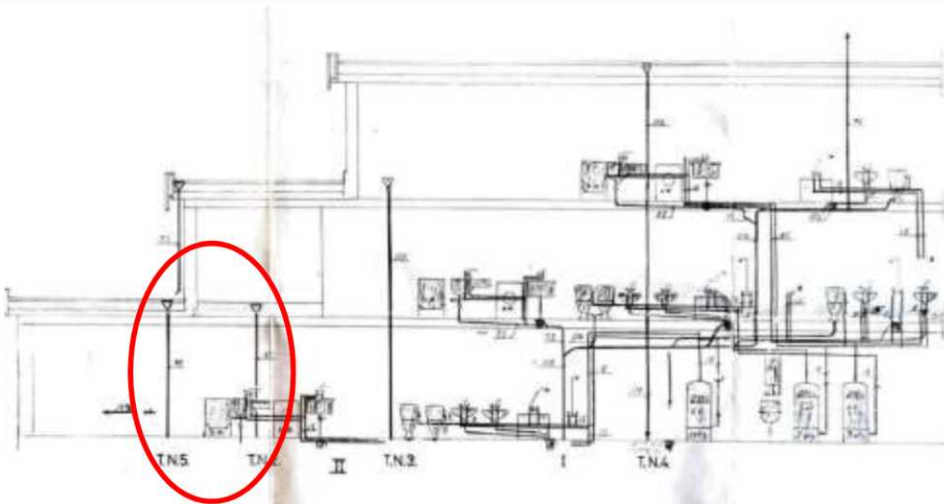
Planskisse



Plan – 20 E – 1. etg. – I rosa farger er markert fuktskader

Terrasse – 20 E – 2. etg. (L= 7,70m x B=3,70m)

Planskisse



3. ETG.

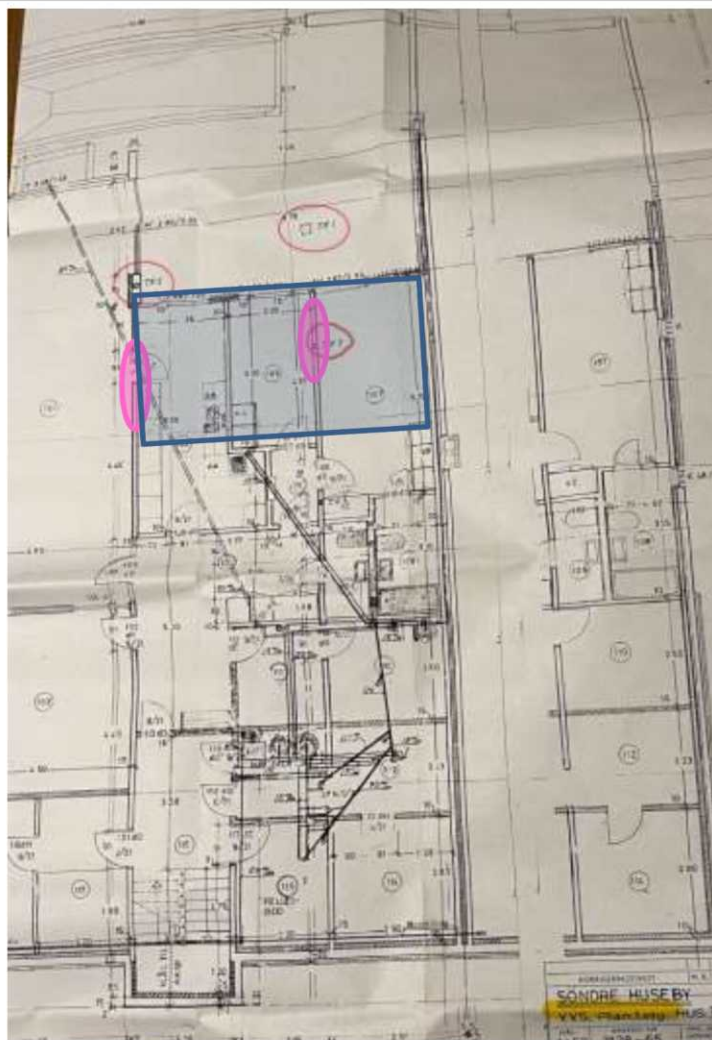
2. ETG.

1. ETG.

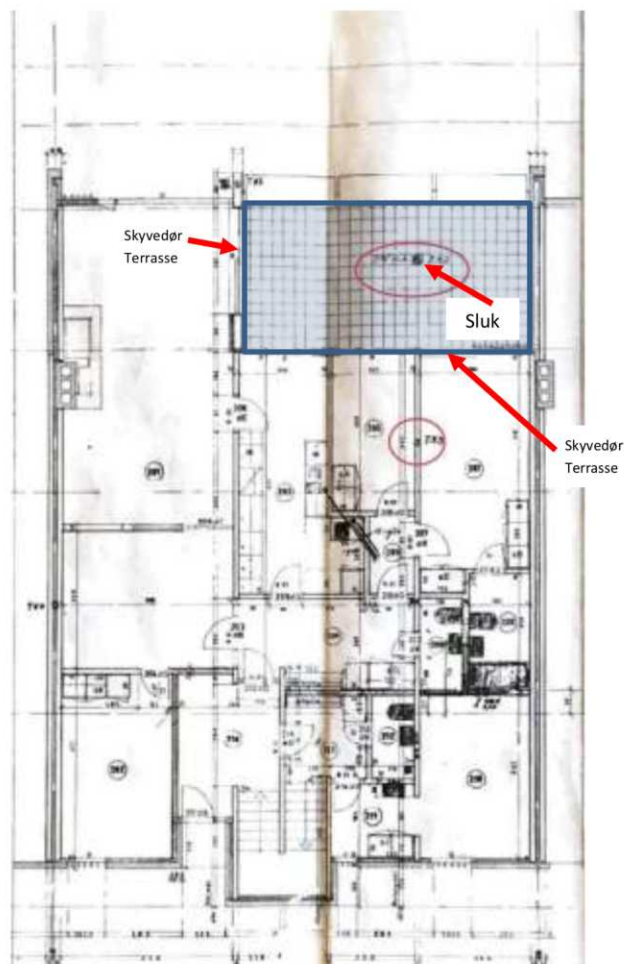
Mangler her plan 1 te etg. (finnes på papirformat)
 TN2 - TN3 er nedløpsrør fra terrasser
 TN4 er nedløpsrør fra Hovedtak
 TN5 er nedløpsrør fra stuetak over 1te. og 2 dre etg.

SNITT 20 E

Planskisse



Plan 1. etg. – skader markert i rosa farge. I blå farge er markert terrassen som ligger over i 2. etg.



Plan 2. etg.

Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom

Rom	L (mm)	B (mm)	H (mm)	m ²	Gulv	Vegg	Tak	Øvrig informasjon
Stue 1.etg	15473	4486	2497	69,4	Parkett	Betong malt	Betong malt	
Soverom 1 1.etg	6283	2341	2489	14,7	Parkett	Betong malt	Betong malt	
Soverom 2 1.etg	4206	2251	2490	9,5	Parkett	Betong malt	Betong malt	
Øvrige – Terrasse 2. Etasje	7700	3700		28,5	Fliser			

Årsak til skade		
Type skade	<input checked="" type="checkbox"/> Vannlekkasje <input type="checkbox"/> Brann <input type="checkbox"/> Innbrudd <input type="checkbox"/> Ytre påvirkning <input type="checkbox"/> Glass <input type="checkbox"/> Natur <input type="checkbox"/> Øvrige:	
Installasjon D. Avløp innvendig skjult	Kilde B. Plastrør. Rør-i-rør-system.	Årsak G. Stopp i avløp. Tilbakeslag
Hva forårsaket skaden, og hvorfor		

Skadeårsak:

På befaringstidspunkt og etter tidligere observasjoner er det vanskelig å sette fast en skadeårsak. Det må åpnes mer. For å unngå unødvendig kostnader anbefaler jeg å utføre lekkasjesøk og fotoinspeksjon i to avløpsrør samt på terrassen i 2. etg. ved skyvedører.

Jeg setter mest sannsynlig skadeårsak som: Utett innvendig avløpsrør fra terrassen i 2. etg. og taket over: TN2 og TN5 på grunn av et tilbakeslag, men denne kan revideres etter utførte prøver.

Ekstremt regnvær gjorde at sluk på terrassen i 2. etg. og fra taket over, ikke klart å ta imot overvann. Slukk og avløpsrør ble fult av vann. Dette kunne gjort en ekstra belastning til gamle avløpsrørene, koblinger og pakninger – tilsvarende et tilbakeslag.

Medvirkende årsaken kan være et svakt punkt i overgangen mellom terrassemembran og gamle terrassedører til stue og soverom samt beslag. Ekstrem nedbør – mye vann i kort tid kunne resultert at mye vann kunne blitt presset til terrassedør og terrassevegger, under beslaget og videre kunne vannet seget ned til veggkonstruksjonen.

Avløpsrør opplegg er ifølge huseiere og takstrapporten fra byggeåret – 1972 – 51 år gammelt. De er over levetidsperioden og modne til å skifte ut.

Dette er en plutselig skade.

Ekstremt mye vann samlet seg på terrassen i 2. etg. og sluket og avløp ble fult av vann.

Bakenforliggende årsak:

Stue/Soverom 1

Svake punkter (2. etg.) - Beslag rundt terrassedør til stue, avløpsrør TN5 fra takket over.

Soverom1/Soverom 2

Svake punkter (2. etg.) - Beslag rundt terrassedør til soverom, sluk og avløpsrør TN2 fra terrasse.

Hendelsesforløp:

Forsikringstaker i 1. etg. oppdaget vannskader etter en periode med kraftig nedbør i august 2023 - den 07.- 28.08.2023.

Det regnet mye i august i området. Det ble registrert 53,5 mm nedbør på målestasjon Bærum (Overvøll) den 08.08.2023, 51,5 mm nedbør den 20.08.2023 og 61,2 mm nedbør den 27.08.2023.



Beslag og elastiske fuger ved skyvedør på terrassen i 2. etg.



Sluk på terrasse i 2. etg.(TN2)

Når oppstod skaden

Skadedato korrekt: Ja Nei

Tidligere eller utviklet skade: Ja Nei

Mulig regress?

Ja
Mulig regress mot en rørlegger som har lagt en ny membran og sluk på terrassen samt beslag langs vegger og terrassedør.
Tim Tømrer AS – Eugenijus Medvedevas – Mob. 47622280

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Det anbefales å uskifte terrassedør og tettes godt overgang mellom dør og membran.

Avløpsrør opplegget er ifølge huseiere og takstrapporten fra byggeåret – 1972 – 51 år gammelt.
Dette er over normal levetidsperioden og disse bør fornyes om kort tid samt med sluk og membraner på terrasser.

Det viser seg at lekkasjer fra terrassesluk, terrasser og avløpsrør gjentar seg og det anbefales at sameiet planlegger gradvis utskifting av avløpsrørene og oppgraderer membran på terrasser gradvis på kort sikt.

Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.

Skadeomfang

Fuktskader på skillevegger og himlinger i to soverom og stue i 1. etg..

Reparasjonsbehov

Reparasjonsarbeidene må korrigeres etter klarlagt skadeomfang.

Følgende beskrivelse legges til grunn:

Håndtering av løse

- Flytte innbo fra stue, soverom,

Rengjøring

- Vask og rengjøring ved behov,

Tørking

- Sette på tørking og avfukting,

Maling

- Slippe, sparkle og male vegger og himlinger i stue og soverommene,

Rørarbeid, innvendig, utvendig

- Kamerainspeksjon og Lekkasjesøk i TN2 og TN 5, spyling, tettprøver med farget vann,

Spesielle betingelser: Før man starte med malearbeider, må overflater tørkes ut og utføres fuktsjekk. Alle sjekk i avløpsrørledningene og vannprøver også må være avsluttet.

Er ulike reparasjonsløsninger vurdert?: Ja Nei

Igangsatt arbeid

Ingen

Beboelighet

Beboelighet: Ja

Beskrivelse av avtale med kunde

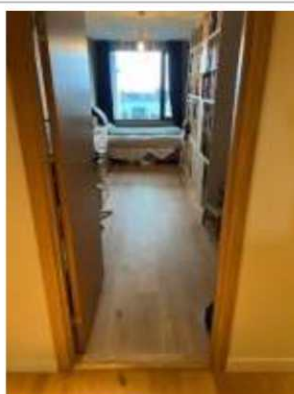
Oppgjørsform (reparasjon eller kontant): Foreløpig ingen avtaler.

Oppsummering

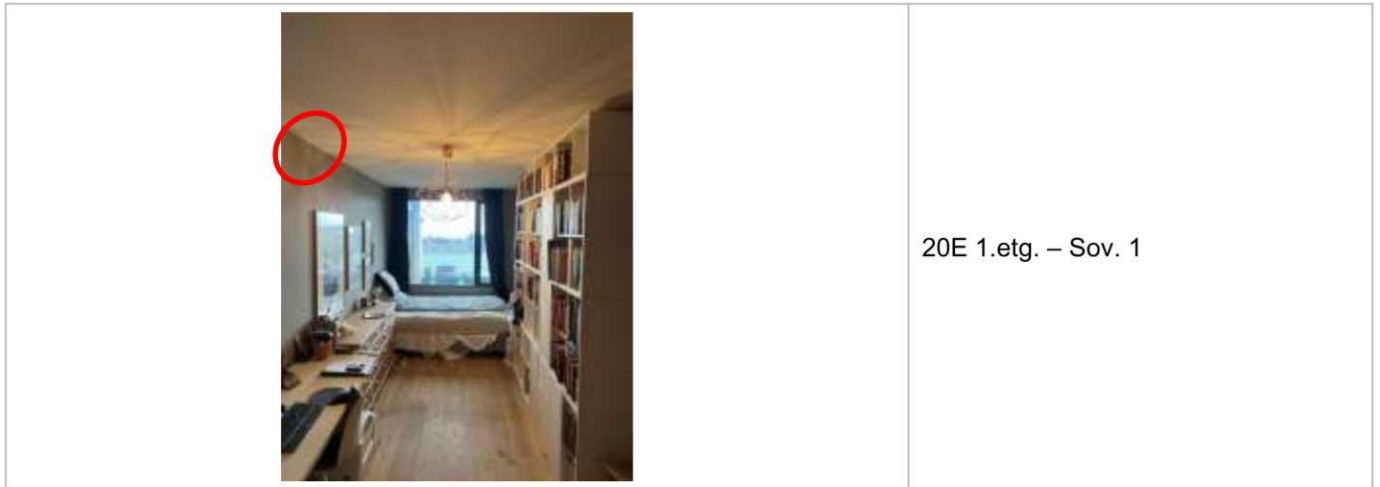
Avløpsrør nettet fra byggeåret - 1972. Noen steder sluk på terrasser og terrassemembran fornyet nyere tid – her i 2. etg. i 2022. For å fastsette en skadeårsak må åpnes mer. Jeg anbefaler å begynne med kamerainspeksjon i TN2 og TN5 og et lekkasjesøk (med farget vann) i slukk i TN2 og TN5. Videre bør utføres en vannprøve - lekkasjesøk (med farget vann) på terrassen – særlig langs muren og terrassedørene. Skadeårsak er foreløpig vurdert som utett innvendig avløpsrør fra terrassen i 2. etg. og taket over: TN2 og TN5 på grunn av et tilbakeslag, men dette kan revideres etter utførte prøver.

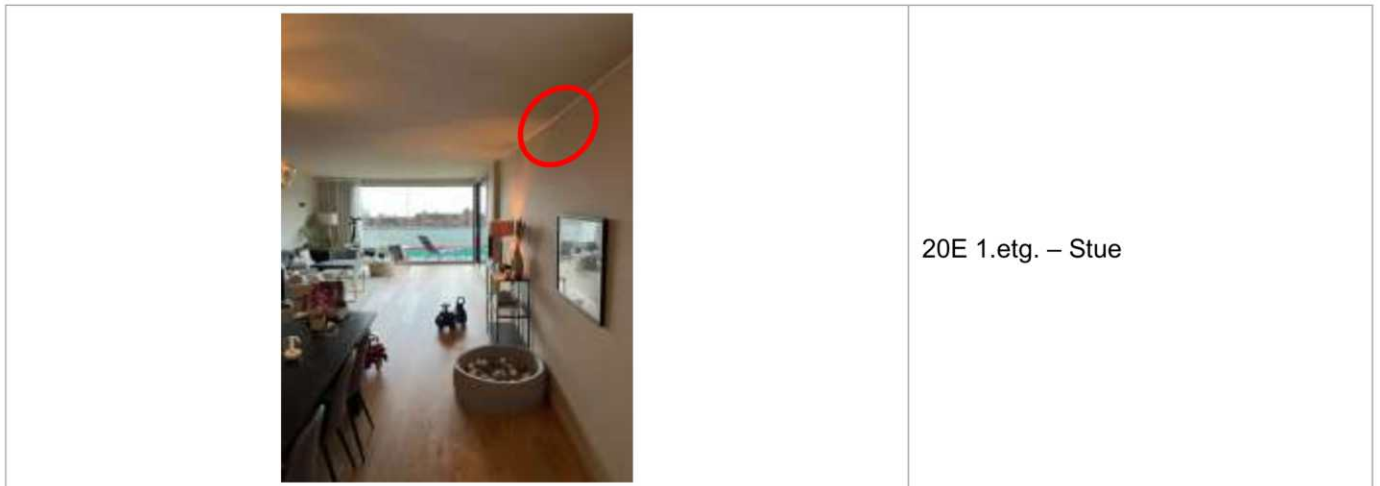
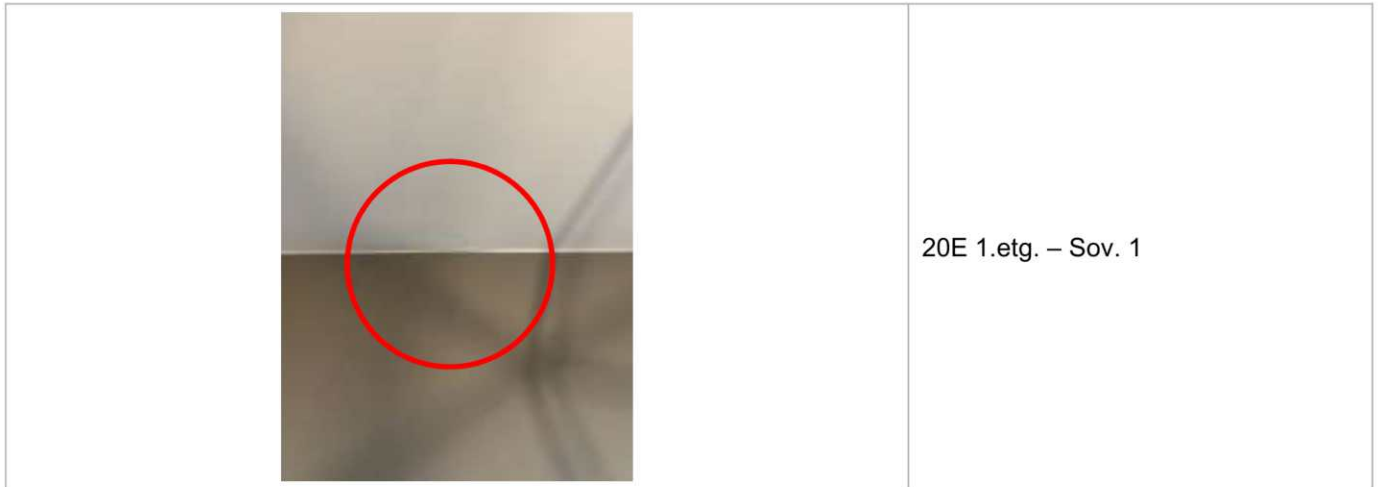
Bilder av stedet

20E 1.Etg.

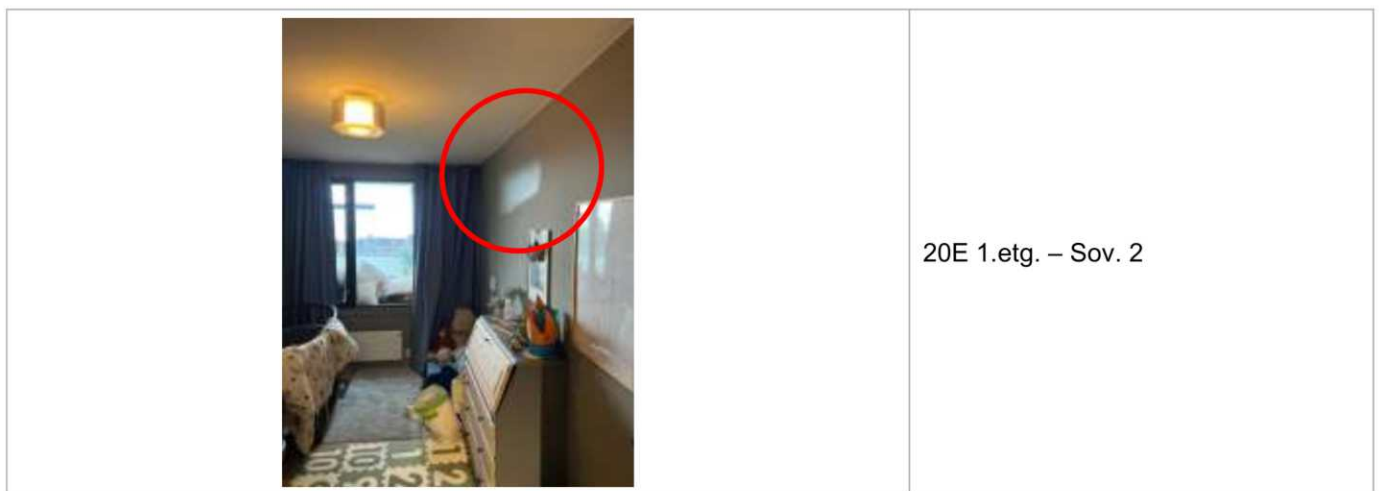


20E 1.etg. – Sov. 1











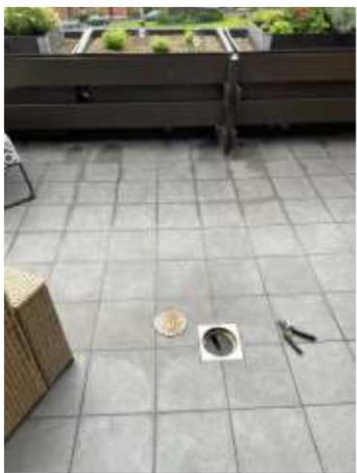


20E 1.etg. – Sov. 2

20E 1. Etg.



20E 2.etg – Terrasse 2. etg.



20E 2.etg- Terrasse 2.etg



20E 2.etg - Sluk



20E 2.etg - Sluk



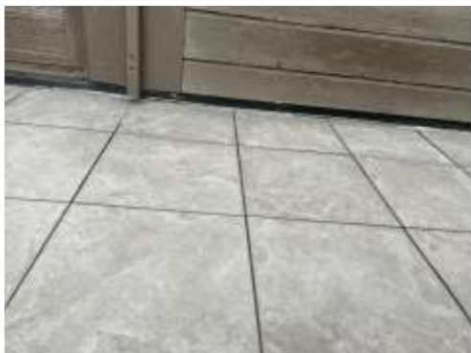
20E 2.etg - Terrasse



20E 2.etg - Skyvedør Soverom



20E 2.etg – Skyvedør Soverom



20E 2.etg – Skyvedør Soverom



20E 2.etg – Skyvedør Stue



20E 2.etg - Skyvedør Stue



20E 2.etg – Terrasse - beslag



20E 2.etg - Beslag



20E 2.etg - Beslag

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Konrad Sierputowski
46441714
konrad.sierputowski@ramboll.no
Rambøll Norge AS



Adresse

Torjusbakken 20E, 0378 OSLO

Dato for energimerking

14.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-296054

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80659059

Gårdsnummer

29

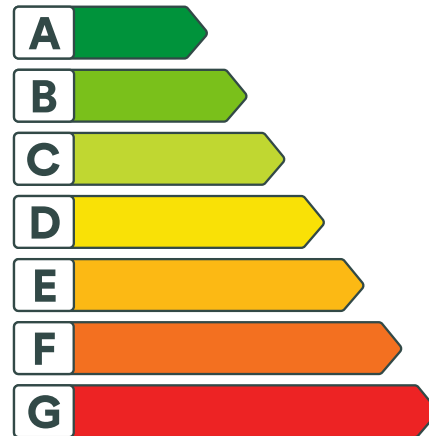
Bruksnummer

584

Seksjonsnummer

13

Bruksenhetsnummer

U0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1972

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

165,0 m²

Oppvarmet bruksareal

162,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

189,24 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

189,24 kWh/m²

Totalt levert pr. år

30 657 kWh



Torjusbakken 20E, 0378 OSLO



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Ja
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Torjusbakken 20E, 0378 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVÆIEN 5^{III} * OSLO 1

IS/JG

KOPI

Oslo, den 8.11.74.

FERDIGATTEST

[For nybygg og større arbeider.]

Arbeidssted

Gnr. 29. bnr. ⁵⁸⁴ Torjusbakken 20, Oslo

Arbeidets art

Nybygg.

Bygningens art

Terrassehus.

Byggherre

Søndre Huseby Boligstiftelse. V/h.r.adv. Erling M. Torkilsen, Grensen 3. Oslo 1.

Byggemelder

Arkitekt John A. Engh, Griniveien 123, Oslo 7.

Ansvarshavende

Siv.ing. Nils O. Andresen. c/o Ing. Thor Furuholmen, Karl Johansgt. 39, OSLO 1.

Journalnr.

70/294

Avsluttende synsforretning

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttede synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

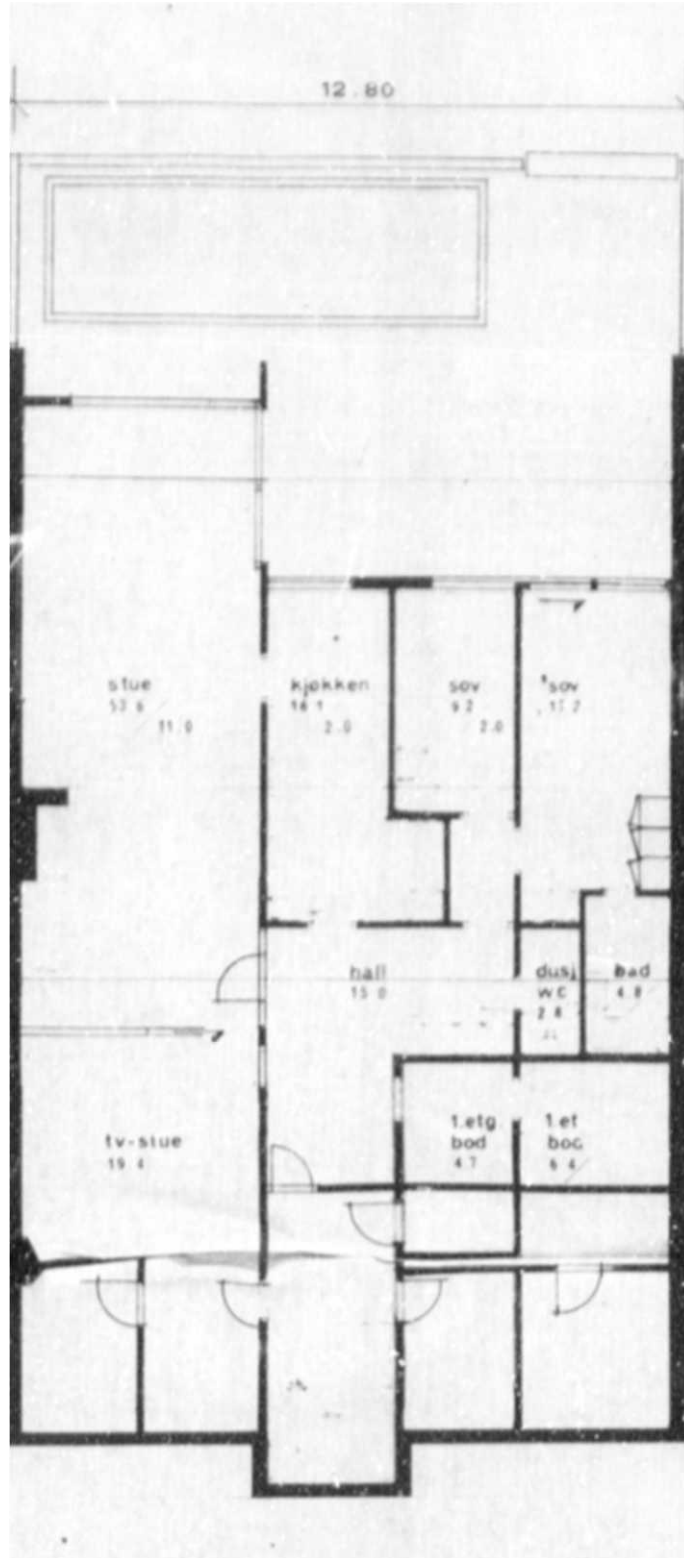
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

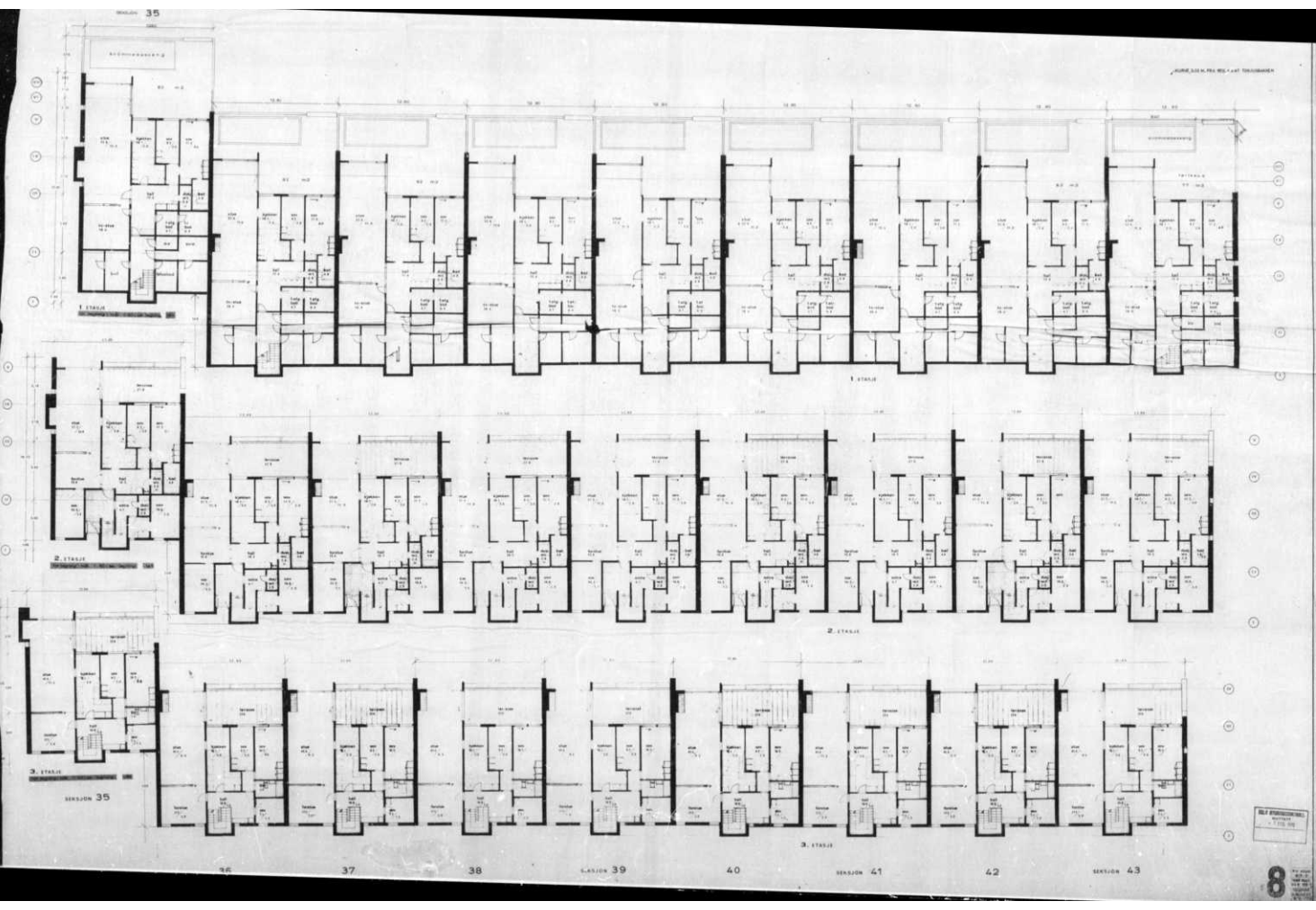
For bygningsjefen

Overingeniør
Ivar Stensrud

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygning vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent

BYGGETEGNING SNR. 13 I TORJUSBAKKEN 20 E







Line Skjørberg
TORJUSBAKKEN 20A

Dato: 30.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510893
8485978

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.29 BNR. 584

Vi viser til bestilling av 20250430 for TORJUSBAKKEN 20A.

GNR. 29 BNR. 584

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.10.1970.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

10486 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



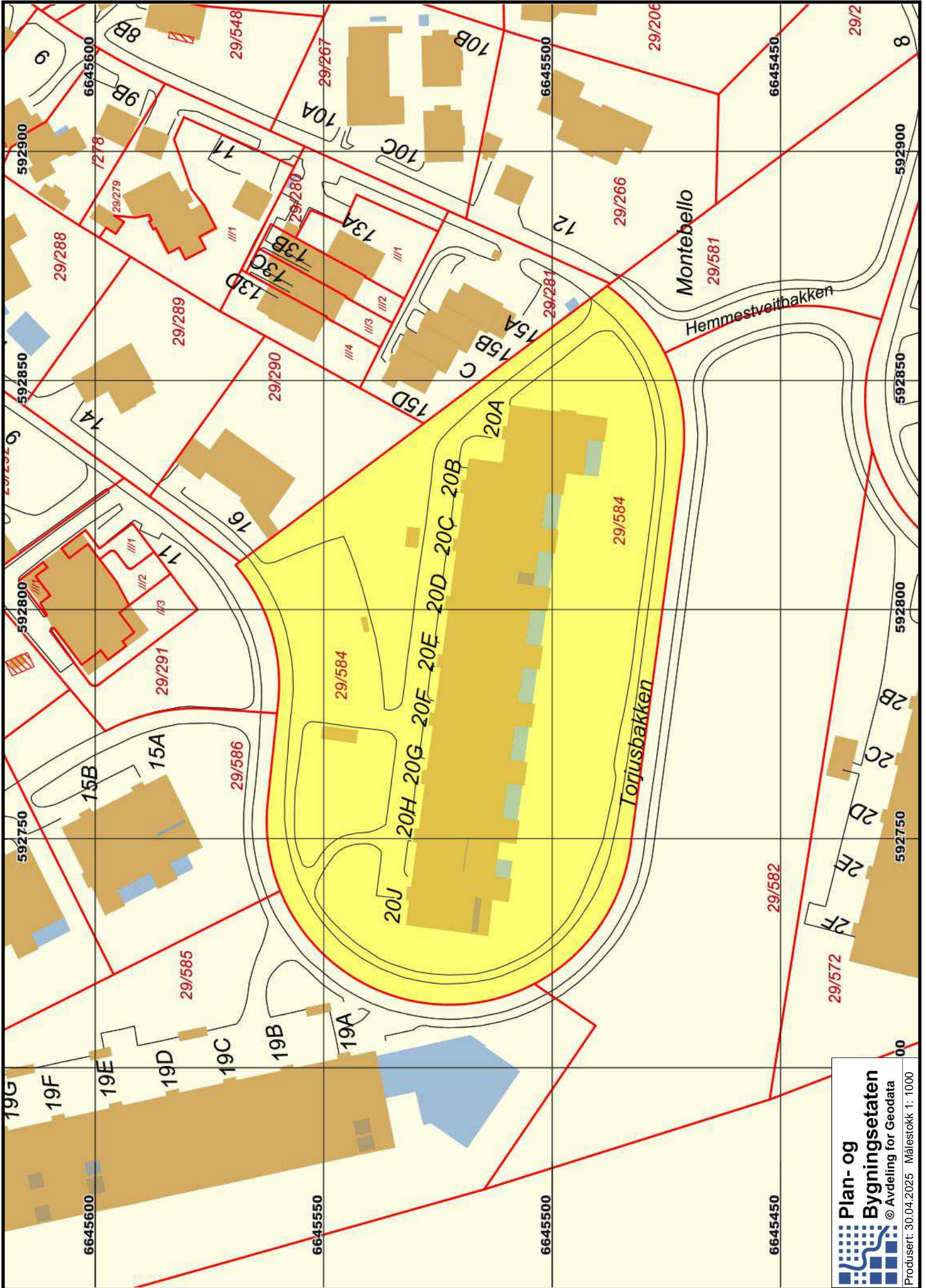
Plan- og bygningsetaten

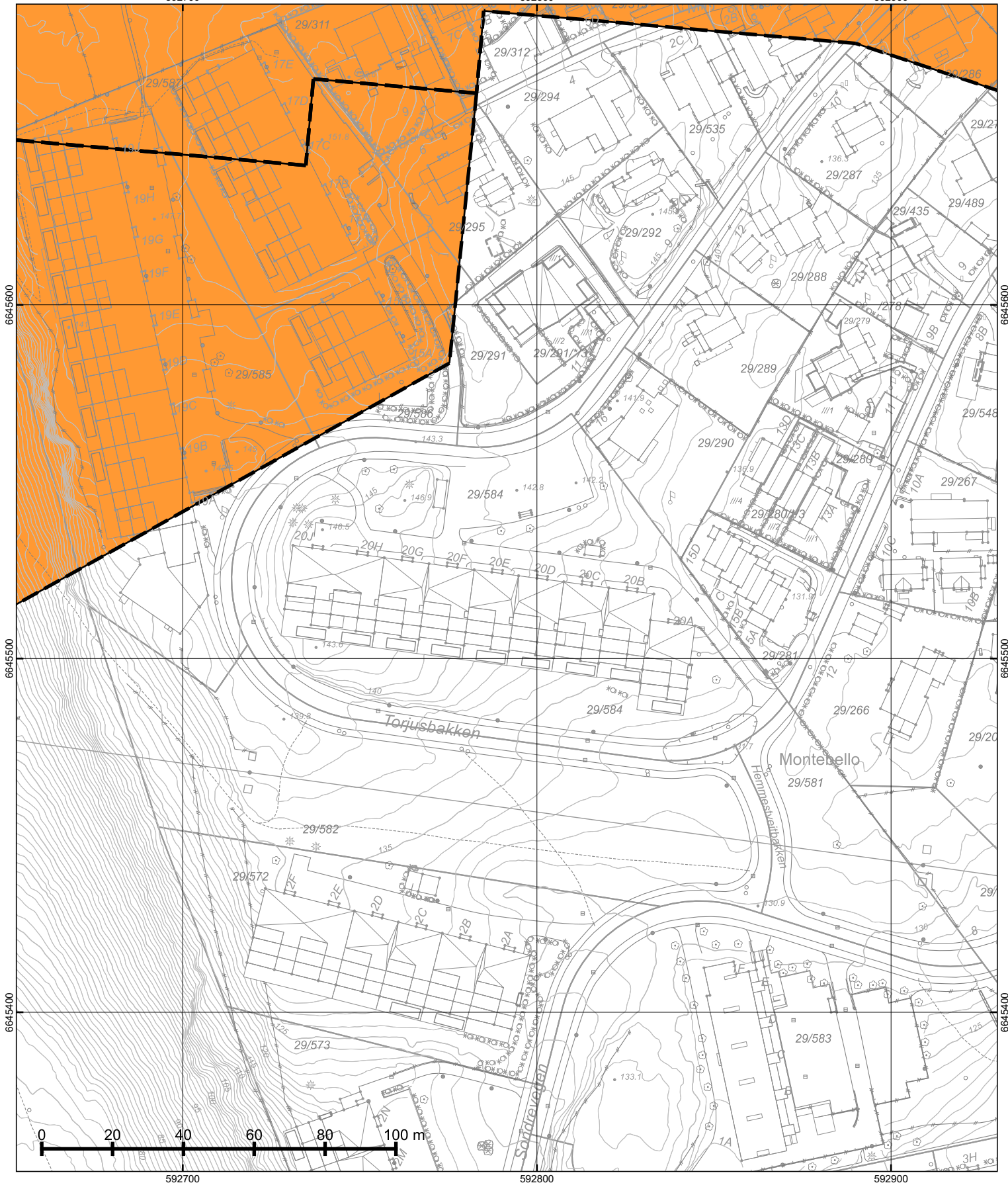
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Dato: 12.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 154390/ 86528428

Adresse: Torjusbakken 20

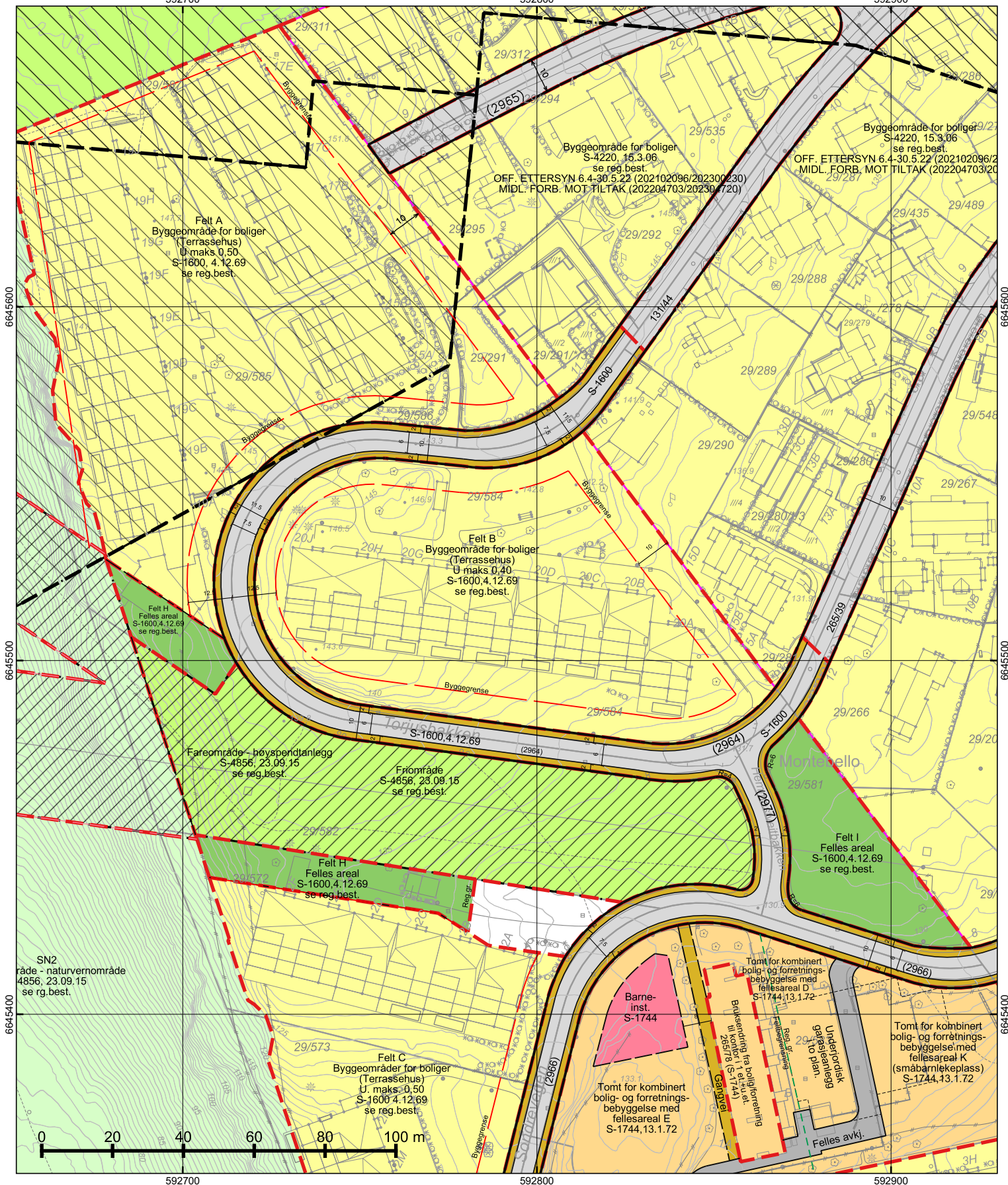
Gnr/Bnr: 29/584

Deres ref.:

Kommentar:


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

Se tegnforklaring på eget ark

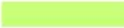







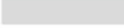

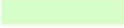



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 12.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 154390/ 86528428</p> <p>Adresse: Torjusbakken 20</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 29/584</p>		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	74 - Felles gårds plass
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	144 - Forr./bolig
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	611 - Naturvernområde

 1541 - Vannforsyningsanlegg


 RpSikringSone

 RpSikringGrense


 RbFareOmråde

 RpFareGrense


 50 - Høyspenningsanlegg avgrensning


 70 - Felles avkjørsel

 76 - Felles underjordisk anlegg

 312 - Fortau

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Regulert eiendomsgrense

 Byggegrense

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



S-1600

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr. 29, bnr. 121, Søndre Huseby.

Vedtaksdato: 04.12.1969

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [196901452](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 29, BNR. 121, SØNDRE HUSEBY, OSLO KOMMUNE.

§ 1.

- a. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen oppføres i samsvar med planen og med utnyttingsgrad som angitt for de enkelte felter.
- b. Bebyggelsen skal oppføres i feltene A, B, C, D, E, F, og K innenfor de byggegrenser som er angitt på reguleringsplanen. Før byggemelding behandles for noen del av bebyggelsen skal bebyggelsesplan for hele området være godkjent av bygnings- rådet. Planen skal angi de enkelte bygningers bruk, plassering, størrelse, parkering/garasjering, atkomstforhold, avkjørsler og gangveger samt terrengarbeider og eventuelle fritidsanlegg på de ubebygde arealer.

§ 2. I feltene A, B, C og D kan oppføres terrasserte flerfamiliehus. Bygningenes høyde over blivende terreng må ikke overstige 2 etasjer, underetasjer medregnet. På enkelte steder, der terrengvariasjonene vanskeliggjør dette, kan deler av bygningene fremtre 1 etasje lavere eller høyere. For bygningenes innbyrdes avstand gjelder bygningslovens alminnelige bestemmelser.

§ 3. I felt E kan oppføres et bolig- og forretningscenter i kombinasjon med et parkerings- og garasjeanlegg. Samlet brutto golvflate til forretningsbruk bør utgjøre ca. 1/3 del av samlet boligflate. Med forretningsbruk forstås her butikker, kontorer og lokaler for dagligvarer, helsestell, hygiene, post, bank, bilservice, restaurant, ungdoms- og møtevirkosomhet o.l. som direkte betjener den omkringliggende beboelse. I tillegg kommer nødvendige lagerrom, birom og tekniske rom, samt garasje- og parkeringsanlegg for minst 300 biler. Bebyggelsen må ikke overstige 4 etasjer over terreng. Sokkeletasje kan innredes innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget eller avkjørsler tilsier det.

§ 4. I felt F kan oppføres frittliggende bolighus med grunnflate og møneretning som vist på planen. Beboelsesrom i underetasje kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 5. Det skal anordnes 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet, 0,5 pr. hybel og 1 plass pr. 50 m² forretningslokaler. For lagre 1 plass pr. 200 m². Hertil kommer nødvendig areal for kundeparkering, vareleveranser etc. Bilplassene konsentreres til felt E. Dog tillates 20% av parkeringsbehovet dekket i eller ved terrassehusene utenfor veggrunn. Åpen parkering skal fordeles i mindre felt adskilt av beplantninger, murverk o.l. på en estetisk tiltalende måte.

§ 6. Feltene H og I tillates ikke bebygget.

Eksisterende vegetasjon i feltene H og I og i de øvrige ikke bebygde områder skal søkes bevart og innarbeidet i en parkmessig opparbeidelse, der anlegg og inngrep bare unntaksvis må finne sted. Stier, gangveier, rekkverk og mindre anlegg for lek, sport og rekreasjon kan utføres.

For arbeider, anlegg, og "organisert bruk" av arealene under kraftlinjene må særskilt tillatelse innhentes fra ledningenes eiere og brukere.

§ 7. I felt K skal oppføres bygning i 1 etasje for barneinstitusjon. I felt A skal underetasjen i en terrassehusenhet utføres som barneinstitusjon med tilhørende tomteareal på minimum 2 mål.

§ 8. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For sammenhengende bebyggelse kan bygningsrådet forby gjerdet innenfor det areal som hører til vedkommende enhet.

§ 9. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

§ 10. Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.



Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%20%20justert%2031.01.2017.pdf>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 18.05.26 Side 1 av 2



Boligsameiet Torjusbakken 20	Vår ref.: 815/13	Fødselsdato eier: 02.01.1985
Torjusbakken 20 E	Type: Eierseksjonssameie	Fødselsdato medeier: 22.07.1973
0378 OSLO	Eiere: Line Smestad Fredriksen, Erik Eriksen	
Organisasjonsnr: 982 022 681	Seksjonsnr: 13	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 944

Felleskostnader: Felleskostnader

4 944

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.: 81 601
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.: 2 203 250

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ingelin Killengreen

Adresse: Torjusbakken 20 B

Postnr/-sted: 0378 OSLO

E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 18.05.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	20 112	Gjeld:	81 601	Andre inntekter:	732
		Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 13		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 29/584 - seksjon:13

Bygningstype: Terrasseblokk

Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 10483.1

Årlig festeavgift: 220 325,00

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i: Fremtind Forsikring AS Polisenr: 14107247

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: U0101

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

FESTEAVGIFT

Festeavgift faktureres seksjonseierne en gang pr år, medio juni. Beløpet er pt kr 8160,- pr seksjon.

KORTTIDSUTLEIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

VAKTMESTER OG RENHOLD

Boligsameiet har ikke egen vaktmestertjeneste. Sommer- og vintervedlikehold skjer etter en fellesavtale som er inngått av Søndre Huseby Boligstiftelse (SHB).

Boligsameiet har egen avtale om årlig klipping av busker og rydding av bed. Det er også inngått avtale med selskapet Bygårdsservice om jevnlig inspeksjon og gjennomgang av brannsikkerhet. Renhold av fellesarealer ivaretas av sameierne i hver enkelt oppgang.

Boligsameiet Torjusbakken 20	Vår ref.: 815/13	Fødselsdato eier: 02.01.1985
Torjusbakken 20 E	Type: Eierseksjonssameie	Fødselsdato medeier: 22.07.1973
0378 OSLO	Eiere: Line Smestad Fredriksen, Erik Eriksen	
Organisasjonsnr: 982 022 681		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**GARASJE**

Garasjene er ikke en del av sameiet, men en del av sameierne har obligasjon i garasjeanlegg enten i Sondreveien 1 eller i Torjusbakken 19. Begge garasjeanleggene er under rehabilitering.

Hvis leiligheten har garasje plass i Torjusbakken 19, kan megler henvende seg til Arild Rognerud som sitter i styret for garasjeanlegget. (famrog@gmail.com)

Hvis leiligheten har garasje i Sondreveien 1, eies bygget av en stiftelse og megler må henvende seg til advokatfirmaet Salomon Johansen.

VEDLIKEHOLD

Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene. Vi har lekkasjer fra 4 terrasser i Torjusbakken 20. Disse repareres nå, men vi må vurdere rehabilitering av samtlige terrasser fordi lekkasjene gjennomgående skyldes gamle rør i vegg.

Vi vurderer å legge nytt tak i løpet av en 5-10 års periode. Taket er kontrollert og tett pr i dag, men det er gammelt.

En del av sameierne har satt inn nye vinduer for egen regning. Det må på sikt vurderes om gamle vinduer bør skiftes ut i sameiets regi.

TV OG BREDBÅND

Boligsameiet Torjusbakken 20 er tilsluttet Søndre Huseby Boligstiftelses fellesavtale for bredbånd og kabel-tv. Det legges fiberkabel for internett i regi av Søndre Huseby boligstiftelse. Arbeidet gjennomføres høsten 2024. Endringen vil gi bedre nett-dekning og innebærer ingen økning i pris for standard opplegg.

NØKLER OG SKILT

Nøkler til inngangsdør og fellesboder bestilles gjennom styreleder.

Annen informasjon:

Boligsameiet Torjusbakken 20

årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 27.04.2026, kl 19:00

Sted: Torjusbakken 20 B, Hos Ingelin

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

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte 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 ingelin@killengreen.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Boligsameiet Torjusbakken 20 mandag 27.04.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

ÖBF



Årsmøte i Boligsameiet Torjusbakken 20

Mandag 27.04.2026, kl 19:00
Torjusbakken 20 B, Hos Ingelin

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Boligsameiet Torjusbakken 20

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak navnefortegnelse
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

- 3.1 Årsregnskapet for 2025
- 3.2 Disponering av årets resultat
- 3.3 Revisjonsberetning
- 3.4 Orientering om budsjett for 2026
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 30 000,-

4. Orientering

Vedlikeholdstiltak de neste 10 årene.

4.1 Orientering fra styret om vedlikeholdsbehov de nest 10 årene

Styret har drøftet behov for vedlikeholdstiltak de neste 10 årene. Det ble foretatt en gjennomgang av bygningsmassen i 2022. Soon Takst som foretok gjennomgangen delte inn tiltak i røde, gule og grønne. Hastetiltak er gjennomført innenfor ordinær budsjettramme. Styret ønsker nå å orientere om tiltak som må forventes i årene fremover, samt belyse økonomiske konsekvenser og finansieringsalternativer.

Forslag til vedtak: Styret arbeider videre med vedlikeholdstiltakene som er listet opp i notatet. Tiltak som ikke kan dekkes innenfor ordinær budsjettramme, fremlegges for sameiermøte (ev ekstraordinært sameiermøte) til avgjørelse før gjennomføring ev besluttes.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Ingelin Killengreen stiller ikke til gjenvalg

5.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Randi Arneberg Solli

Einar Gleditsch stiller ikke til gjenvalg
Øyvind Sæther stiller ikke til gjenvalg

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Nicolai Rasch
Frederik Sveen

5.4 Valg av valgkomité

Se valgkomitéens innstilling vedlagt.

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, 26.03.2026

Styret i Boligsameiet Torjusbakken 20

Styreleder, Ingelin Killengreen
Styremedlem, Randi Arneberg Solli
Styremedlem, Øyvind Sæther
Styremedlem, Einar Gleditsch
Varamedlem, Nicolai Rasch
Varamedlem, Frederik Sveen

ÅRSMELDING 2025



Årsmelding 2025 for Boligsameiet Torjusbakken 20

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 årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Ingelin Killengreen
Styremedlem, Randi Arneberg Solli
Styremedlem, Øyvind Sæther
Styremedlem, Einar Gleditsch
Varamedlem, Nicolai Rasch
Varamedlem, Frederik Sveen

Styret har bestått av 2 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på ingelin@killengreen.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 Boligsameiet Torjusbakken 20

Boligsameiet Torjusbakken 20 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 982022681. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 27 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Digital utsendelse av dokumenter

Boligsameiet Torjusbakken 20 har avvirket postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Boligsameiet har ikke egen vaktmestertjeneste. Sommer- og vintervedlikehold skjer i etter en fellesavtale som er inngått av Søndre Huseby Boligstiftelse (SHB).

Boligsameiet har egen avtale om årlig klipping av busker og rydding av bed. Det er også inngått avtale med selskapet Bygårdsservice om jevnlig kontroll av håndslukkere og detektorer i fellesområdet.

Tidligere avtale om sjekk og rensing av tak er ikke fornyet. Styret foretar jevnlig sjekk av taket og tilkaller faglig assistanse ved behov.

Bredbånd, kabel-tv

Boligsameiet Torjusbakken 20 er tilsluttet Søndre Huseby Boligstiftelses fellesavtale for bredbånd og kabel-tv. Ny fiberkabel er lagt i 2025.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og fellesboder bestilles gjennom styreleder.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Boligsameiet Torjusbakken 20, 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 (2025):

- Vernerunder og andre tiltak som beskrevet i avsnitt Rehabilitering og større vedlikehold.
- Årlig kontroll av håndsløkkere og brannvarsling i fellesområder (gjennomført av Bygårdsservice)
- Sendt ut skjema til alle sameiere iht. styrets internkontroll av sameiernes ansvar for brannsikkerhet i egen bolig. Antall enheter som har besvart egenerklæring om kontroll av brannteknisk utstyr i egen leilighet er 81% (22 av 27 leiligheter).
 - Sjekkliste:
De fleste sameierne har gjennomgått sjekklistene for brann og elektrisitet.
 - Gass / Propan:
7 sameiere har svart at de har gass (propan) som oppbevares forskriftsmessig (ned fra 9 sameiere i fjor).
 - Sluk på terrasse i de to øverste etasjene:

Det er sjekket at sluk på terrasse er uten hindringer for alle leiligheter i de to øverste etasjene (mangler fire svar).

- Rømningsvei for øverste etasje:

Det er sjekket at gitteret kan åpnes ved behov for alle leiligheter i øverste etasje (mangler et svar).

- Brannsikre dører

I 2025 har de resterende fem sameiere skiftet til brannsikre dører i.h.h.t vedtak på årsmøtet 2023.

Forsikring

Eiendommen til Boligsameiet Torjusbakken 20 er forsikret i Fremtind Forsikring AS og har polisenummer 14107247.

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

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

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

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Styret har iverksatt maling og reparasjon av treverk på byggets nordside. Det ble registrert rotter rundt en ødelagt kum på nedsiden av inngang A. Kummen er tettet og reparert. Styret har foretatt inspeksjon av taket, men ikke funnet skader.

Det trukket innvendig strøpme i rør under sluk på de 3 terrassene som hadde lekkasje fra innvendig avløpsrør i vegg.

Styret fremlegger egen sak for årsmøtet om aktuelle vedlikeholdstiltak for kommende 10-årsperiode.

I tillegg til felles utetjeneste i regi av SHB har styret engasjert gartner som har klippet busker og ordnet bedene. Det er avholdt to dugnader med raking av plener og kosting av fellesarealene. De siste årene har det vært stadig færre som deltar i dugnadene. Styret oppfordrer alle til å bidra til felles beste. Alternativet kan bli at vi må leie inn folk til å ta jobben.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 5 styremøter.

Styret har i perioden hatt særlig fokus på brannsikkerhet og vedlikehold. Det må forventes større vedlikeholdsoppgaver i tiden fremover, se beskrivelse foran under rehabilitering og større vedlikehold. Styret viser også til EU-kravene til teknisk standard som om noen år også vil være gjeldende for eldre bygg.

Styret har brukt en del tid på rettledning og informasjon i forbindelse med skader som er seksjonseieres og ikke sameiets ansvar. Styret legger opp til at man for fremtiden i større grad må henvise seksjonseierne til å ordne opp i slike saker selv.

Selv om sameiet pr i dag har god økonomi, må sameierne være forberedt på økning av fellesutgiftene/ev innkalling av kapital for å dekkes fremtidige vedlikeholdsutgifter. Styret

har brukt tid på å drøfte prioritering av tiltak, og fremlegger egen sak om dette på årsmøtet.

Styret følger opp drift og økonomi for de seks elbil laderene på parkeringsplassen. Laderne driftes av Elaway som også tar inn betaling fra brukerne til dekning av leie og strøm på vegne av sameiet. Det har vært en del ustabilitet gjennom året og flere ladestasjoner er skiftet. Vi oppfordrer til å melde problemer direkte til Elaway (supporttelefon eller post@elaway.io) slik at problemene blir logget, samt å informere styrets kontaktperson (p.t. Randi).

Styreleder har vært sameiets representant i styret i SHB. SHB har i tillegg til ordinære løpende oppgaver, sørget for reparasjon av sti og oppføring av nytt gjerde i tomtegrensen mot Merradalen. Felles utfordringer knyttet til de to private tilfluktsrommene på SHB's "område" har vært drøftet i styret i SHB.

26.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i Boligsameiet Torjusbakken 20

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2026

ÅRSREGNSKAP 2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 503 792	1 312 524	1 503 792	1 822 092
Sum		1 503 792	1 312 524	1 503 792	1 822 092
Sum		1 503 792	1 312 524	1 503 792	1 822 092
Forretningsførsel og revisjon	2	74 318	72 499	74 000	76 500
Lønn og honorar	3	34 230	34 230	34 230	34 230
Vedlikehold	4	483 219	489 014	420 000	420 000
Eksterne tjenester	5	145 043	229 670	140 000	118 400
Kabel-tv og bredbånd		141 176	141 176	147 000	72 700
Forsikring		178 816	145 232	170 000	195 000
Kommunale avgifter		284 469	268 564	308 000	325 000
Festeavgifter		220 325	220 322	220 325	220 325
Brensel og strøm		46 254	73 169	100 000	100 000
Drift maskiner		21 943	5 103	0	23 100
Andre driftsutgifter	6	9 955	16 091	20 000	9 500
Tap o.l		0	-8 259	0	0
Sum		1 639 748	1 686 811	1 633 555	1 594 755
Driftsresultat før individuell innbetaling		-135 956	-374 287	-129 763	227 337
Driftsresultat etter individuell innbetaling		-135 956	-374 287	-129 763	227 337
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	19 741	30 829	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		19 741	30 829	0	0
Årsresultat	8	-116 214	-343 458	-129 763	227 337
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	8	-116 214	-343 458	-129 763	227 337

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 383	4 043
Til gode av forretningsfører		10	0
Forskuddsbetalte kostnader	9	126 127	123 082
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		494 266	724 191
Innestående på særvilkår		14 160	13 920
Sum omløpsmidler		638 946	865 235
SUM EIENDELER		638 946	865 235

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		659 252	1 002 710
Årets resultat	8	-116 214	-343 458
Sum egenkapital		543 038	659 252
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 888	10 113
Leverandørgjeld		65 512	164 893
Skyldig off. myndigheter		18 390	18 150
Annen kortsiktig gjeld		2 118	12 827
Sum kortsiktig gjeld		95 908	205 983
Sum gjeld		95 908	205 983
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		638 946	865 235

Oslo 31.12.25

Styret i Boligsameiet Torjusbakken 20

Sted: _____, dato: _____

Ingelin Killengreen
Styreleder

Øyvind Sæther
Styremedlem

Randi Arneberg Solli
Styremedlem

Einar Gleditsch
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere 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 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	1 283 472	1 092 204	1 283 467	1 601 767
3690 Andre inntekter	220 320	220 320	220 325	220 325
Sum	1 503 792	1 312 524	1 503 792	1 822 092

Andre inntekter er innkrevd andel festeavgift 2025.

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	16 656	16 250	17 000	17 500
Forretningsførerhonorar	42 528	40 692	43 000	44 000
Annen regnskapsførsel	15 134	15 557	14 000	15 000
Sum	74 318	72 499	74 000	76 500

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230	4 230	4 230
Sum	34 230	34 230	34 230	34 230

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

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

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	244 693	185 957	420 000	420 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	193 194	257 642	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	45 332	37 415	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	8 000	0	0
Sum	483 219	489 014	420 000	420 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6300 Andel felleskostnader	137 874	169 354	140 000	118 400
6360 Renhold	1 519	1 439	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	7 508	0	0
6740 Honorar konsulenttenester	0	48 781	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	5 650	2 588	0	0
Sum	145 043	229 670	140 000	118 400

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	73	0	0	0
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	0	2 500
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 606	4 312	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 077	2 879	0	0
7790 Andre driftskostnader	0	6 770	20 000	7 000
Sum	9 955	16 091	20 000	9 500

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	19 088	30 348	0	0
8059 Andre renteinntekter	0	480	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	654	0	0	0
Sum	19 741	30 829	0	0

Note 8 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	659 252	1 002 710
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-116 214	-343 458
B. Årets endring i disponible midler	-116 214	-343 458
C. Disponible midler 31.12	543 038	659 252

Note 9 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	15 965	12 919
1749 Forskuddsbetalte kostnader	110 162	110 163
Sum	126 127	123 082

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Torjusbakken 20.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Torjusbakken 20

Styreleder	Ingelin Killengreen (sign.)	15.03.2026
Styremedlem	Øyvind Sæther (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Einar Gleditsch (sign.)	15.03.2026
Styremedlem	Randi Arneberg Solli (sign.)	13.03.2026

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Boligsameiet Torjusbakken 20

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Torjusbakken 20's årsregnskap som viser et underskudd på kr 116.214. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultat 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 boligsameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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 boligsameiets 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

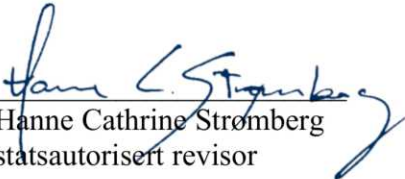
sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet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

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

Andre forhold

Budsjettallene som eventuelt fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert

Oslo, den 15. mars 2026


Hanne Cathrine Strømberg
statsautorisert revisor

VEDLEGG



Torjusbakken 20 - Sak til årsmøtet 27.04.2026

Vedlikeholdsbehov den neste 10-årsperioden.

Styret har drøftet vedlikeholdsbehov og dekning av utgiftene til iverksettelse av nødvendige tiltak.

I 2022 kontaktet styret Soon takst for å få en oversikt over byggets tekniske tilstand. Hensikten var å få avdekket vedlikeholdsbehov som normalt dukker opp etter ca 50 års slitasje, og eventuelt nye lover og forskrifter som vi må rette oss etter. Rapporten var ment som et grunnlag for å kunne prioritere tiltak for kommende vedlikehold. Rapporten er meget omfattende og gir bl a ikke klare svar på kostnader og omfang av arbeidene. F. eks. er prisestimatene basert på erfaring, og ikke beregnet ut fra den tekniske standarden i vårt bygg. Styret har derfor bare orientert om rapporten på etterfølgende årsmøter, men har ikke funnet den egnet til fremleggelse i årsmøtene.

Styret har imidlertid fremlagt konkrete tiltak som er planlagt gjennomført eller allerede gjennomført i samsvar med plan. Disse tiltakene har fått støtte i årsmøtene.

Soon takst kom med anbefalinger kategorisert som røde, gule og grønne tiltak. (De røde var strakstiltak, de gule var i en mellomkategori, mens de grønne var tiltak som må vurderes som aktuelle på noe lengre sikt.)

Røde tiltak

Gjennomført:

De røde tiltakene som vesentlig gjaldt brann og HMS-tiltak, er langt på vei gjennomført og utgiftene er dekket innenfor ordinært budsjett.

Gjenstår:

Branntetting av gjennomføring fra tekniske rom.

Gule tiltak

Gjennomført:

- Fjerning av klatrehortensia på nordveggen
- Fasadevask av nordveggen
- Reparasjon og maling av treverk på nordveggen
- I tillegg har seksjonseierne selv foretatt skraping og maling av blikkplatene utenfor stueutspringet. Styret bekostet materiale og bisto dem som ikke selv var i stand til å utføre vedlikeholdet.

Grønne tiltak 1 til 5 år

Oppussing av de tre gjenstående yttervegger

Det er behov for oppussing av gjenstående deler av bygningsmassen med særlig vekt på maling av murfasaden på kortveggene og utenfor bassengene, samt reparasjon og maling av treverk på veggene mot øst, sør og nord. Etter styrets oppfatning bør vi innhente tilbud på arbeidet. Dersom budsjettet tillater det, bør vi påbegynne oppussingen inneværende år.

Asfalt og varmekabler i stikkvei

De siste årene har styret sørget for reparasjon av hull og skader i asfalten som en del av dugnadsarbeidet. Også i år registrerer vi nye skader, særlig nederst bakken (fra inngang A og nedover). Varmekablene er dessverre ikke effektive. De er gamle og ligger for langt nede i bakken. I tillegg har de ingen effekt når temperaturen beveger seg et stykke under 0 grader. Det er derfor et tidsspørsmål når vi må legge nye kabler og ny asfalt.

Det er ikke innhentet noe tilbud, og styret er derfor ikke kjent med kostnadene ved en slik utbedring.

Tilfluktsrom i TB 19

Garasjestyret i TB19 har gjennomført maling m.m. av vårt felles tilfluktsrom. Utgiftene er belastet brukerne i TB 15, 17, 19 og 20 inneværende år. Det gjenstår teknisk oppgradering som foreløpig er beregnet til ca kr 1 138 000. Det betyr ca kr 250.000 for vårt sameie. Dette arbeidet avventer endelig tilrådning fra offentlig myndighet. Styret har ikke lyktes i å informasjon om når denne ev vil foreligge.

Grønne tiltak 5 til 10 år

Tak

Styret har gjennomført årlig sjekk av taket, og det er så langt ikke funnet skader. Det må likevel påregnes at det er behov for rehabilitering av taket i løpet av de nærmeste årene. Ved Soon taksts gjennomgang av bygningsmassen ble det antydnet behov for å legge nytt tak i løpet av en 5- til 10-årsperiode.

Det er så langt ikke innhentet noe tilbud og styret er derfor ikke kjent med kostnadene ved å legge nytt tak.

Behandling/renovering av ytterdører

Soon takst beregnet ca kr 105 000 for overflatebehandling av samtlige ytterdører.

Utbedring av takutspring utenfor stuevinduer

Soon takst foreslo nytt dekke på de 18 utspringene utenfor stuevinduene. Elvestein er foreslått erstattet med sedum. Det er ikke innhentet pristilbud på dette.

Drenering

Soon takst mente at det kan være behov for drenering mot overvann. For noen år siden var det inntrenging av vann i yttervegg under trapp øverst i husrekken. Dette ble reparert. Det har også vært utført dreneringsarbeid på deler av kortveggen mot øst. Det har siden ikke vært meldt om lignende skader. Det er ikke klart om det vil være behov for dreneringsarbeid på alle sider av husrekken.

Løpende vedlikehold

Styret har så langt lagt opp til at ordinært løpende vedlikehold med begrenset kostnadsramme, dekkes innenfor ordinære budsjetter.

Terrasser

Soon takst påpekte utfordringer knyttet til løsningen med innvendige avløpsrør under terrassesluk. Med utgangspunkt i to aktuelle lekkasjer fra innvendige rør, ble saken tatt opp i årsmøtet i 2025. Forsikringssselskapet definerte lekkasjene som sameiets ansvar fordi det gjaldt skade på innvendige rør, men forsikringen dekket likevel bare følgeskader i underliggende leilighet. Øvrige utgifter dekkes innenfor ordinære budsjetterrammer.

I forbindelse med den aktuelle skaden, og i samsvar med påpekningen fra Soon takst, innhentet styret et tilbud på totalrenovering av samtlige terrasser med avløpsrør. Også denne saken ble redegjort for i årsmøtet i 2025. Kostnadene ble anslått til ca 11 mill og styret har derfor ikke gått videre med saken, men lagt opp til å vurdere fremtidige lekkasjer individuelt etter hvert som de ev. inntreffer.

Skader som skyldes manglende vedlikehold av terrassene eller feil ved oppussing som er foretatt av den enkelte seksjonseier, skal etter fast praksis dekkes av den enkelte seksjonseier. Styret viser til rapport datert 16.03.2015 fra Sintef som er inntatt i dokument fra SHB: «*Ansvar og forpliktelser i henhold til Festekontrakt og Fremfestekontrakt og skjøte.*» SHB's dokument er senest oppdatert 19.04.2023 og sendt til samtlige seksjonseiere.

Styret legger til grunn at det kan oppstå behov for reparasjon av avløp i vegg fra flere terrasser de kommende årene, og har tatt dette i betraktning ved vurdering av fremtidige vedlikeholdsbehov.

Finansiering

Svært foreløpige anslag viser at vi – dersom vi følger opp oversikten fra Soon takst - har et vedlikeholdsbehov på

1-5 års sikt:

2 – 3 mill kroner utover ordinær budsjetterramme

5-10 års sikt:

Ytterligere 8 – 10 mill kroner utover ordinær budsjettamme.

I vårt sameie har det gjennom mange år vært fast praksis at omfattende vedlikeholdstiltak og utbedringer blir dekket ved innkalling av kapital, og ikke ved økning av fellesutgiftene. Med forbehold om at styret ikke har innhentet anbud og heller ikke foretatt endelig prioritering av tiltakene, må det påregnes et kapitalbehov på 375 - 500 000 kroner pr leilighet i løpet av neste ti-årsperiode..

Når styret – i tråd med anbefaling fra OBF – har valgt å øke fellesutgiftene noe for å ta høyde for løpende vedlikehold, tar dette ikke høyde for større påkostninger som nevnt ovenfor.

Dersom sameiermøtet mener det er hensiktsmessig, kan vi beslutte en ytterligere økning av fellesutgiftene for å opparbeide en buffer som reduserer behovet for innkalling av kapital ved iverksettelse av nødvendige utbedringer.

Styrets tilrådning

Styret arbeider videre med vedlikeholdstiltakene som er listet opp foran. Tiltak som ikke kan dekkes innenfor ordinær budsjettamme, fremlegges for sameiermøte (ev ekstraordinært sameiermøte) til avgjørelse før gjennomføring ev besluttes.

VALGKOMITEENS INNSTILLING - Årsmøte 2026

Styret 2025 / 26

Styreleder:	Ingelin Killengreen	tar ikke gjenvalg
Styremedlemmer:	Einar Gleditsch	tar ikke gjenvalg
	Randi Arneberg Solli	på valg
	Øyvind Sæter	tar ikke gjenvalg
Vara:	Nicolai Rasch	
	Frederik Sveen	

STYRET 2026 / 27

Styremedlemmer:	Randi Arneberg Solli
	Frederik Sveen
	Vidar Tobiassen
	Lise Lagerlind Høyland
Vara:	Nicolai Rasch
Valgkomite:	Forslag: INGELIN KILLENGREEN som avtroppende styreleder går inn i Valgkomiteen. Og tidligere styreformann, Arild Rognerud, trer ut.
Merknad:	Det er pr dags dato ingen i det kommende styret som ønsker å forplikte seg til vervet som Styreleder. VK anbefaler derfor at det nye styret kommer sammen, og konstituerer seg selv etter hvert.

Hilsen Valgkomiteen ved: Arild Rognerud, Kjertsti Collet, Guri S Gleditsch

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Torjusbakken 20 mandag 27.04.2026 kl. 19:00 - Torjusbakken 20 B, Hos Ingelin.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Boligsameiet Torjusbakken 20

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Ingelin Killengreen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 21 seksjonseiere og 1 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

Vedtak:

Afshan Shahzad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Kjersti Marie Collett valgt.

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Det ble i siste liten oppdaget at budsjetterte eksterne tjenester og kabel TV er for lavt budsjettert. Forretningsfører oppdaterer budsjettet og sender ut nytt forslag vedlagt protokollen.

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:

Styret honoreres med kr 30 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om vedlikeholdsbehov de neste 10 årene

Styret har drøftet behov for vedlikeholdstiltak de neste 10 årene. Det ble foretatt en gjennomgang av bygningsmassen i 2022. Soon Takst som foretok gjennomgangen delte inn tiltak i røde, gule og grønne. Hastetiltak er gjennomført innenfor ordinær budsjetttramme. Styret ønsker nå å orientere om tiltak som må forventes i årene fremover, samt belyse økonomiske konsekvenser og finansieringsalternativer.

Det er diskutert finansieringsalternativer. Styret ønsker å sette av kr. 1000 - 1500 per seksjon per månedøremerket til vedlikehold.

Vedtak:

Styret får fulmakt til å utarebeide en plan og kommer tilbake med mer informasjon. Tatt til orientering.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Ingelin Killengreen stiller ikke til gjenvalg

Vedtak:

Ingelin Killengreen ønsker i utgangspunktet ikke å fortsette, men sitter inntil det blir valgt styreleder. Det innkalles til ekstra ordinært årsmøte når en kandidat til styrevervet er avklart.

5.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Randi Arneberg Solli
Einar Gleditsch stiller ikke til gjenvalg
Øyvind Sæther stiller ikke til gjenvalg

Vedtak:

Vidar Tobiassen og Lise Lagerlind Høyland ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Nicolai Rasch
Frederik Sveen

Vedtak:

Nicolai Rasch og Frederik Sveen ble valgt for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Se valgkomitéens innstilling vedlagt.

Vedtak:

Arild Rognerud fortsetter i valgkomite inntil ny styreleder er valgt.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 20.28

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Ingelin Killengreen for 1 år
- Styremedlem: Vidar Tobiassen for 1 år
- Styremedlem: Randi Arneberg Solli for 1 år
- Styremedlem: Lise Lagerlind Høyland 1 år
- Varamedlem: Nicolai Rasch for 1 år
- Varamedlem: Frederik Sveen for 1 år

Styreleder, Ingelin Killengreen
Styremedlem, Vidar Tobiassen
Styremedlem, Lise Lagerlind Høyland
Styremedlem, Randi Arneberg Solli
Varamedlem, Nicolai Rasch
Varamedlem, Frederik Sveen

Protokoll for Boligsameiet Torjusbakken 20

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ingelin Killengreen (sign.)	18.05.2026
Sekretær	Afshan Shahzad (sign.)	18.05.2026
Protokollvitne	Kjersti Marie Collett (sign.)	18.05.2026

BOLIGSAMEIET TORJUSBAKKEN 20

HUS NR. VIII I SØNDRE HUSEBY BOLIGSTIFTELSE

G.nr. 29 B.nr.584 i Oslo. Organisasjonsnummer. 982022681

VEDTEKTER (inkl. foreslåtte endringer i § 3 f og § 11)

§ 1. Innledning

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) består av 27 boligseksjoner (eierseksjoner). Sameiets formål er vedlikehold og drift av eiendommen gnr 29 bnr 584 og å ivareta sameiernes felles interesser. Sameiet deltar i samarbeids- og forvaltningsorganet Søndre Huseby Boligstiftelse.

§ 2. Sameiemøtet

- a) Sameiemøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiemøtet er samtlige sameiere. Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiemøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiemøtet og til å uttale seg.
- b) Innkalling til ordinære sameiemøter.
Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at forslag som nevnt i b) annet og tredje ledd skal kunne behandles på sameiemøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.
- c) Innkalling til ekstraordinære sameiemøter.
Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. b) Fjerde ledd gjelder tilsvarende.
- d) Om sameiemøtet.
I sameiemøtet har sameierne stemmerett, med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiemøte skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
4. Foreta valg etter pkt. 3a og g.

Det ekstraordinære sameiemøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Sameiemøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiemøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiemøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for alle sameierne.

- e) Sameiemøtets kompetanse.
Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i dette punkt eller av vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
- Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
- Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnytting av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
- At den enkelte sameier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.
- At erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Er slikt vedtak gjort, kan godkjenning i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

i) Ugildhet.

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 3. Styret

a) Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.

- Styret skal bestå av minst tre medlemmer. Et av medlemmene skal være leder.
- Styremedlem tjenestegjør i ett år, men kan gjenvelges. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.
- Sameiet fastsetter styrets godtgjørelse.

b) Innkalling til styremøter.

- Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.
- Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

c) Styremøter.

- Styremøter ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.
- Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

d) Styrets kompetanse m.v.

- Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.
- Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.
- Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
- I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter pkt. 2e representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

e) Ugildhet for styremedlem og forretningsfører.

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

- f) Forholdet til Søndre Huseby Boligstiftelse.
Styret (i SHB) består av 1 representant fra hvert boligsameie, i alt 11. Representanten skal være styrelederen i det enkelte boligsameiet, eller et annet styremedlem utpekt av boligsameiets styre. Dersom styreleder eller oppnevnt representant er forhindret, kan boligsameiets styre oppnevne en seksjonseier som representant.
- g) Regnskap og revisjon.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

§ 4. Forholdet mellom sameierne.

Fysisk råderett.

- Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.
- Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.
- Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper eller påføre tredjemann skade, kan sameiermøtet med alminnelig flertall beslutte vedlikeholdet utført for vedkommendes regning. Vedlikeholdsplikten omfatter det areal eieren har eksklusiv rådighet over ifølge fremfestekontrakt og skjøte, så som boflate, inngangsparti til boligen, VVS og el-installasjoner, terrasse og vinduer. Forøvrig henvises til sameiets vedlikeholdsreglement.

§ 5. Rettslig råderett.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsrett.

Sameier som benytter seg av sin rett til å leie ut sin seksjon, eller selge den, må innhente godkjennelse av ny eier/leier fra styret. Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn.

§ 6. Fordeling av felleskostnader.

På ekstraordinært sameiermøte den 8. september 2011 ble det vedtatt å fordele alle utgifter med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, eller etter forbruk, likt mellom sameierne. Med virkning fra 1. januar 2013 har samtlige sameiere gitt sin tilslutning til dette vedtaket.

§ 7. Sameiets forpliktelser.

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk

§ 8. Ettersyn m.v.

Den sameierne gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§ 9. Mislighold.

Hvis en sameier vesentlig misholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen.

§ 10. Tvistemål i eierseksjonsforhold.

Tvistemål i sameierforhold mellom sameiere etter denne lov hører under husleieretten i de kommuner der slik domstol er opprettet i medhold av husleielovens § 52.

§ 11. Forhold til lov om Eierseksjoner

Disse vedtektene er vedtatt på Sameiermøte 12. mars 2019 og erstatter tidligere utgave 28. februar 2013. For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, eller dersom vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder regler i LOV av 01.01.2018 (§9 fra 01.07.2018) lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

BOLIGSAMEIET TORJUSBAKKEN 20

G.nr. 29 B.nr.584 i Oslo. Organisasjonsnummer. 982022681

Ordensregler (inkl. foreslåtte endringer § 1.4, 2.1, 2.2, 2.3, 4.4 og avslutning)

Disse ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen Sameiet og mellom naboene, samtidig som de skal bidra til å sikre beboerne trivsel og hygge i hjemmene. Derfor er det viktig at bestemmelsene blir fulgt, og at hver enkelt bidrar til felleskapets beste. Eventuelle tvister boligeierne imellom skal søkes løst ved at de bringes inn for sameiets styre.

Ved siden av disse ordensreglene gjelder ordensregler for Søndre Huseby Boligstiftelse (SHB). Stiftelsens ordensregler har til hensikt å skape gode forhold innen boligfellesskap som omfattes av SHB og sikre håndhevelse av de felles regler som har vært fastsatt i hovedfestekontrakt og Fremfestekontrakt og skjøte.

For at fellesskapet skal virke er det helt nødvendig at beboerne lojalt følger de regler man er blitt enige om.

1. Spesielle ansvarsforhold.

- 1.1. Det er god skikk å underrette naboer om planlagte arbeider i leiligheten. Boring og banking i forbindelse med innflytting, vedlikehold osv. er ikke til å unngå. Det må imidlertid være en hovedregel at dette, særlig når det brukes drill i mur/betong, skjer innenfor normal arbeidstid (kl. 08.00 – 17.00) og ikke på søn- og helligdager. Hvis boring og banking må utføres utenom denne tid, skal dette bare skje i begrenset utstrekning hvis ikke noe annet er godkjent av naboene.
- 1.2. All oppussing/rehabilitering eller andre bygningsmessige endringer må følge den til hver tid gjeldende «Instruks for oppussing/rehabilitering av boenheten»
- 1.3. Boligeier er ansvarlig for alle skader dennes husstand uaktsomt påfører bygninger og anlegg med tilbehør.
- 1.4. Navneskilt på Ringepanel og Postkasse skal være av lik utførelse for alle i sameiet. Den enkelte eier er ansvarlig for å etterfølge dette.**

2. Bruk av fellesareal, bolig og terrasser

- 2.1. Inngangene, trappen, plassen ved siden av og under trappen samt fellesrommet (med sikringsskap), er fellesareal og disponeres-, og vedlikeholdes i felleskap av de tre beboerne i inngangen. I fellesboden må adgangen til den elektriske fordelingstavlen ikke sperres. Hovedkran for vann fordeling til inngangens beboere er også plassert i fellesboden. Adgang til denne må heller ikke blokkeres.**
- 2.2. Plassen under trappen kan benyttes til sykler, barnevogner, terrasse-møbler etc. når det er enighet om det. Plassen kan ikke benyttes som lagringsplass for den enkelte leilighet uten at de tre seksjonseierne er enige i det. Innbygging av plassen under trappen endrer ikke det faktum at plassen er fellesareal som skal være tilgjengelig for alle tre beboerne i inngangen. Beboerne er felles ansvarlig for renhold og orden**
- 2.3. Berederrommet skal holdes ryddig og skal ikke benyttes som lagringsrom. I de berederrommene der det er sluk må dette sikres mot bl.a. rotter. Seksjonseierne som har varmtvannsberedere i dette rommet er ansvarlig for renhold og orden.**
- 2.4. Beboerne har felles ansvar for at ytterdøren er låst til enhver tid.
- 2.5. Parabol-, eller andre antenner på terrassen må monteres slik at de ikke er synlige fra fronten av bygningen.
- 2.6. Det er ikke tillatt å montere terrasseoverbygg/skjerming som påvirker fasaden.
- 2.7. Terrassene egner seg ikke for høylydt samtaler eller telefonbruk og det bør vises hensyn til naboene ved grilling på terrassene.
- 2.8. Tørking av tøy må bare skje slik at det ikke er til sjenanse for andre.
- 2.9. Takutspringet foran stuevinduene skal verken beplantes eller brukes til oppholdsplass etc. grunnet faren for bygningsmessige skader som følge derav. For hindre å skade underlaget på takutspringet må det i størst mulig grad søkes å unngå belastninger.
- 2.10. Avbrenning av fyrverkeri er ifølge Brannvesenet ikke tillatt fra balkonger, terrasser eller liknende.

BOLIGSAMEIET TORJUSBAKKEN 20

G.nr. 29 B.nr.584 i Oslo. Organisasjonsnummer. 982022681

- 2.11. Boligene og terrassene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husk at det kan være lytt! La derfor ikke musikkanlegg, TV eller radio stå på så sterkt at naboer sjeneres. Mellom kl. 23.00 og kl. 7.00 må beboerne unngå støy som forstyrrer naboene. Musikkøving tillates ikke etter kl. 19.00 og på søn- og helligdager.
- 2.12. Det er god skikk å underrette naboer om planlagte større selskaperighet.
- 2.13. Det gjøres oppmerksom på at bruk av fottøy med harde såler/heler mot gulv, som ikke er teppebelagt, forplanter seg som generende støy nedover i etasjene.
3. Husdyrhold skal forhåndsgodkjennes av styret.
 - 3.1. Hvis husdyrhold er til sjenanse for andre beboere, kan det nektes med mindre det foreligger spesielle forhold.
 - 3.2. Lufting av hunder må skje under kontroll slik at lekeplasser, gangveier, inngangspartier, m.v. ikke blir tilgriset. Hundeeekskremitter må fjernes omgående av den person som lufter hunden.
 - 3.3. Det må være en selvfølge at hundeeier ikke lar sin hund stå ute og bjeffe.
 - 3.4. Unnlattelse av å følge disse regler vil kunne medføre nektelse av husdyrhold.
4. Søppelkasser
 - 4.1. Det er bare eget, ordinært husholdningsavfall som skal kastes i søppelkassene og det er viktig at gjeldende regler for kildesortering følges.
 - 4.2. Søppel skal være godt emballert slik at det ikke flyter utover og det må påses at lokkene alltid legges på plass.
 - 4.3. Det tillates ikke å legge avfall utenfor kassene.
 - 4.4. **Annet avfall enn ordinært husholdningsavfall må beboerne selv sørge for å få brakt bort. Smestad Gjenbruksstasjon på Ullernchausseen anbefales. I tillegg mottar Elkjøp (Skøyen) kasserte elektriske artikler som kjøleskap, vaskemaskiner, TV etc.**
5. Utemiljø.
 - 5.1. Vi har felles ansvar for å skape et best mulig utemiljø på hele Søndre Huseby for beboere på alle alderstrinn.
 - 5.2. Det må være en selvfølge at utendørs anlegg tilhørende sameiet og fellesskapet Søndre Huseby Boligstiftelse behandles med aktsomhet av alle.
 - 5.3. Parkering på sameiets grunn er kun tillatt på den store parkeringsplassen
 - 5.4. På adkomstveien langs huset er kun nødvendig kjøring og stans for av- og pålessing tillatt.
 - 5.5. Situasjonsbestemte henstillinger eller påbud fra styret skal etterkommes.

Disse Ordensreglene er vedtatt i Sameiermøte den 12. mars 2019 og trer i kraft fra samme dato. Tidligere Ordensregler datert 12. mars 2014 utgår.

Leiekontrakt

vedrørende

bilplass i forretningsbygget på Søndre Huseby,
gnr. 29 bnr. 583 i Oslo.

Utleier: Eidis Huseby Kvaalen.

Leier: ~~Eivind Myhre~~.....

Leieforholdet gjelder bilplass nr. ...79... i øverste/~~nederste~~
kjeller.

1.

Leiesummen er for tiden kr. 30,- pr. mnd. som betales forskudds-
vis og uten lepedager den 1. i hver måned. Etter forfallstid
betales 8% morarente p.a.. Leien inkluderer betaling for
elektrisk strøm til belysning og stikkontakt for motorvarmer.

Beløpet er basert på de satser som for tiden gjelder for eien-
domsskatt. Hvis denne utgift stiger eller det blir aktuelt med
nye offentlige avgifter, har utleieren rett til med én måneds
varsel å forhøye leien tilsvarende.

Utleieren har forevrig adgang til å regulere leien hvert 3. år,
første gang pr. 1.1.1976, slik at den blir i samsvar med vanlig
leie på fornyelsestiden og minimum overensstemmende med eventuell
kroneverdiforringelse etter konsumprisindeksen. Hvis leieren
finner forhøyelsen urimelig kan han forlange at den skal fast-
settes ved voldgift hvor hver av partene oppnevner en voldgifts-
mann og disse i tilfelle en oppmann, om nødvendig, utpekt av
byrettsjustitarius i Oslo.

2.

Leieren betaler ved bestillingen ett innskudd på kr. 22.000,-
- kronertoogtyvetusen oo/loo.

Det skal være sikret ved en pantobligasjon på inntil kr.1.822.000
i eiendommen utstedt til gårdens forretningsfører, Advokatfirmaet
Torkildsen & Torkildsens Eiendomsavdeling A/S prioritert etter
foranstående heftelse på tilsammen kr. 6.030.000,- samt leie-
kontrakter til leierne av boligene, sideordnet med en pantobliga-
sjon på kr. 300.000,-. Forretningsføreren har fullmakt til å
foreta prioritetsvikelse for andre lån, sålenge sikkerheten
til enhver tid ligger innenfor lånetakst etter Forsikringsrådets
regler + 11%. Det utstedes andelsobligasjoner.

Innskuddet skal være rente- og avdragsfritt. Det tjener som
sikkerhet for enhver forpliktelse leieren har etter denne kontrakt.

Innskuddet kan ikke oppsies av noen av partene i leietiden, som
løper sålenge terrassehusbolig nr. 13 på gnr. 29 bnr. 584
i Torjusbakken 20 og garasjeanlegget i forretningsbygget

eksisterer. Leieretten til garasjeplassen skal følge eiendomsretten til nevnte bolig.

Etter entreprenørens fremdriftsplan påregnes bilplassen å bli stillet til disposisjon til nyttår 1973 og husleien begynner å lepe fra den dag garasjeplassen kan tas i bruk.

3.

Hvis leien ikke betales innen 14 dager etter at skriftlig påkrav er gitt på eller etter forfalledag eller leietiden er utløpt, er leieren forpliktet til å ryddiggjøre bilplassen. Han vedtar i så tilfelle utkastelse uten søksmål og dom. Hvis fraflytning skjer før leietidens utløp, plikter han å betale leie inntil ny leieboer har overtatt leieretten. Motkrav kan ikke fremsettes overfor utleierens krav på leie med mindre det er erkjent eller rettskraftig avgjort.

Leietageren har rett til å overdra leieretten i forbindelse med sin terrassehusbolig og fremleie garasjeplassen med skriftlig samtykke av utleieren. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

4.

Leieren må rette seg etter de ordensregler som til enhver tid blir fastsatt av gårdeieren og forøvrig vise hensyn ved bruken av garasjeplassen.

5.

Leietageren plikter ved kontraktsunderskrift å betale tariffmessig provisjon til Advokatfirmaet Torkildsen & Torkildsens Eiendomsavdeling A/S, som har formidlet utleien.

Oslo, den

Som utleier:

Som leier:

For eieren:

Advokatfirmaet
TORKILDSEN & TORKILDSENS
Eiendomsavdeling A/S

.....

.....

.....



Skatteetaten

Dato
27.05.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

LINE HEGGLAND SKJØRBERG
PEISKROKVEIEN 11 H0101
1482 NITTEDAL

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 29 Bnr 584 Fnr 0 Snr 13

Eiendommens adresse:

Torjusbakken 20E, 0378 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 4 029 948
Som sekundærbolig: kr 12 185 640

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0323 (Line Skjørberg)
Vår referanse: 3740532/26301100
Bestilling: C3 2025-05-02 (8) 1

Dato
02.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
345	105	7.1.1972	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	29	584	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

7 JAN. 1972
345Stemplet for kr. 8.400,-
den 7.1. 72 av byskriverenF e s t e k o n t r a k t

Undertegnede Eidis Huseby Kvaalen bortfester herved eiendommen til terrassehus VIII , gnr. 29 bnr. 584 i Oslo, parsell av Søndre Huseby, til Søndre Huseby Boligstiftelse på følgende vilkår:

1.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 32.505,- . Festeavgiften løper fra 1. januar 1970 og betales forskuddsvis for ett år ad gangen.

Begge parter skal ha rett til å kreve festeavgiften regulert hvert femte år. Skulle offentlige forskrifter eller bestemmelser være til hinder for at reguleringsspørsmålet tas opp ved utløpet av vedkommende periode, kan dette tas opp for den gjenværende del av neste periode, innen 3 måneder etter at forskriftene er bortfalt.

Festeavgiften skal ved reguleringen fastsettes etter en rentefot og baseres på en eiendomsverdi som i størst mulig utstrekning tilsværer hva det på reguleringstiden betales ved nytt bortfeste av grunnarealer som er sammenlignbare med hensyn til beliggenhet, størrelse, grunnforhold og utnyttelse.

For å gi grunneieren en garanti mot fluktasjoner i kronens realverdi, bestemmes at festeavgiften skal reguleres i h.t. Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks eller annen indeks som måtte avløse denne, såfremt leveomkostningene etter denne er steget med minst 10 prosent siden forrige fastsettelse.

Den endrede festeavgift som følge av eventuell stigning i konsumprisindeksen trer i kraft fra neste avgiftsforfall og gjelder uansett om indeksen senere i løpet av året skulle synke for dette år. Avgjørende for avlesning av indeksen er forfallsdagen.

Bli parter ikke enige om festeavgiftens regulering, blir denne å fastsette med bindende virkning med voldgift, hvor hver av partene oppnevner en voldgiftsmann og disse eventuelt en oppmann, hvis de ikke skulle bli enige. Kan de heller ikke enes om valg av oppmenn, blir hun å oppnevne av byrettsjustitarius i Oslo.

2.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett med 1. prioritet i festeretten og de bygninger som oppføres på tomten samt i tilfelle brann i husenes assuresum. Grunneieren skal dog til enhver tid bære ha prioritet for forfallede avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift). Han er forpliktet til å vike prioritet med sine fulle rettigheter for byggelån og pantelån inntil 80% av takst etter Forsikringsrådets regler, samt sømtykke i pantsettelse også av tomten inntil samme grense.

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, eller festeren på annen måte misligholder kontrakten, er festet å anse som brutt. Grunneieren er i så fall berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallede avgift og å sette bygningene til tvangsauksjon. I tilfelle vedtar grunneieren å varsle alle panthavere etter grunnboken.

- 2 -

3.

Festetiden skal være 99 år fra kontraktens underskrift.

Grunneieren skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om han på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsberettiget til å fornye festet, men grunneieren kan fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med eventuelle prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på grunnlaget som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i pkt. 1 foran.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til grunneierens rådighet i ryddiggjort stand, men grunneieren 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 pkt. 1. Grunneieren kan avgjøre om bygningene ønskes overtatt etter at verdien er fastsatt.

4.

Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller i fremtiden måtte bli pålagt eiendommen, også eventuell verdaukskatt på det festede areal. I tilfelle blir ved eventuell forhøyelse av festeavgiften slik skattebetaling å betrakte som verdiforøkelse foretatt av festeren.

Festeren plikter å holde bebyggelsen forsvarlig forsikret i godkjent norsk forsikringsselskap.

5.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i h.t. denne kontrakt, når dette skjer i forbindelse med overdragelse eller pantsettelse av bebyggelsen på tomten.

I tilfelle av tvangssalg av bebyggelsen, er kjøperen berettiget til å overta også festeretten.

6.

Festeren som overtar festet ved kontraktens underskrift, har foretatt befaring og overtar dette i den stand det befinner seg.

7.

Bebyggelse må skje overensstemmende med gjeldende reguleringsbestemmelser og de for eiendommen fastsatte bygningsvedtekter. Det må ikke drives noen virksomhet som kan sjenere nabo eller grunneier ved røk, larm, lukt eller på annen måte, heller ikke kafé, restaurant, forlystelsessted, hotell, forsamlingslokale, skole, fotballbane, barne-, alderdoms- eller sykehjem av noen art, heller ikke handel, håndverks- eller transportbedrift e.l.,

- 3 -

8.

Festeren er forpliktet til å lø vann, kloakk og elektriske ledninger på eiendommen tilkobles de hovedledninger som finnes på det regulerte felt og betale de dermed forbundne omkostninger.

Hvis det etter grunneierens skjønn viser seg nødvendig å føre ledninger over tomten, skal festeren finne seg i det og gi adgang til vedlikehold og tilknytning, alt uten erstatning. Dog skal mulig skade på tomten utbedres eller erstattes. Slike eventuelle ledninger må ikke overbygges og påfyllinger over dem må ikke fjernes.

9.

All gjerdeplikt er grunneieren uvedkommende, liksom festeren har full gjerdeplikt mot grunneierens gjenværende eiendommer. Alle veiers opparbeidelse, utvidelse og vedlikehold samt ordning av opparbeidelse og vedlikehold av friareal, eventuelle turveier o.l. påhviler festeren. Hvis det må avstås grunn til veier o.l. skal dette ikke ha innvirkning på festeavgiftens størrelse, men eventuell erstatning tilfaller festeren.

10.

Festeren har rett til å frembortfeste eiendommen i andeler til boligkjøpere.

11.

Festeren bærer alle utgifter ved nærværende festekontrakt og eventuelle senere fornyelser, så som oppmålings- og skylddelingsgebyrer, stempel- og tinglysningsgebyrer, pristakstomkostninger samt provisjon til Advokåtfirmået Torkildsen & Torkildsens Eiendomsåvdeling A/S. Utgiftene innbetales ved kontraktens underskrift.

12.

Eventuelle tvistigheter i forbindelse med denne kontrakt blir å avgjøre ved voldgift overensstemmende med bestemmelsen under pkt. 1 siste åvsnitt foran.

13.

Nårværende festekontrakt er opprettet i 3 eksemplårer, ett til grunneieren, ett til festeren og ett til meglåren.

Oslo, den 3. januar 1972.

For grunneieren:

For festeren:

Lichå Huseby Huseby
.....

SØNDRER HUSEBY BOLIGSTIFTELSE
Jan Torkildsen
.....

Det bekrefåtes at ovenstående underskrifter er skjedd i mitt nårvær og at underskriverne er over 21 år.

D.u.s,

J. Torkildsen
.....
håyesteråttssadvokat

Åvskriftens riktighået bekrefåtes
[Signature]



Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0323 (Line Skjørberg)
Vår referanse: 3740534/26301110
Bestilling: C3 2025-05-02 (8) 5

Dato
02.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
966206	200	15.11.2012	NYE VILKÅR - FESTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	29	584	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Rekvirent iht. følgebrev-

rekvisisjon eller oppgitt

095 684 026

org. nr./fødselsnr.

Tillegg til festekontrakt for gnr. 29 bnr. 584, datert 3. januar 1972

Undertegnede parter har blitt enige om at ovennevnte festekontrakt skal endres som følger:

Festekontraktens pkt. 1 strykes i sin helhet, og erstattes med følgende bestemmelse:

1. I festeavgift betaler festeren årlig kr. 156.485. Festeavgiften betales forskuddsvis for ett år av gangen, første gang 1. juli 2012.

Hver av partene kan forlange at festeavgiften reguleres i henhold til konsumprisindeksen hvert 10. år, første gang i 2022 på basis av indeksen i januar 2012.

Denne avtale tar til å gjelde 1. juli 2012.



Doknr: 966206 Tinglyst: 15.11.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo, 28. september 2012

For grunneieren

For festeren

30.10.2012

Eidis Huseby Kvaalen

FNR.

STURLA EIDSGAARD, FINN LOUIS ENGELSEN
Søndre Huseby Boligstiftelse
ORB-NR. 983.369.103

Det bekreftes at Sturla Eidsgaard og Finn Louis Engelsen har undertegnet denne avtale på vegne av festeren.

Georg Scheel

Høyesterettsadvokat

Det bekreftes at Eidis Huseby Kvaalen har undertegnet denne avtalen som grunneier

Advokatfullmektig MNA
Per Bernhard Wright
Codex Advokat Oslo AS
Tlf. 02469

Stempelmerker, kr, 1000,-

kassert 16/9-71 av

Forkjelderen
& Forkjelderen 9712

FREMFESTEKONTRAKT OG SKJØTE

14 JUNI 1972

Undertegnede Søndre Huseby Boligstiftelse som fester av gnr.
29 bnr. 584 i Oslo (Aker) frembortfester herved 30

av eiendommen (fremfestenr. 13) og overskjøter 900

av terrassehuset på denne eiendom, som gir eksklusiv disposi-
sjonsrett over 30
terrassehusbolig nr. 13 900

til professor dr. med. Eivind Myhre
på følgende vilkår:

1.
Samtlige bestemmelser i hovedfestekontrakten mellom grunn-
eieren og boligstiftelsen datert 3/1.1972 tinglyst
7/1.1972 hvoretter festetiden er til 3/1.2071 (99 år)
skal også gjelde for denne fremfestekontrakt for så vidt
angår nærværende 30 del.
900

Ifølge hovedfestekontrakten er grunneieren forpliktet til
å vike prioritet med sine fulle rettigheter for byggelån
og pantelån inntil 8% av takst etter Forsikringsrådets
regler samt samtykke i pantsettelse også av tomten inntil
samme grense.

Hvis og eventuelt så lenge denne rett til pantsettelse av
tomten benyttes, kan festeren ikke pantsette sin andel av
tomtelånsobligasjonen, liksom hans kreditorer heller ikke kan
ta utlegg i den. Obligasjonen får prioritet etter de lån
fremfesteren med grunneierens samtykke har pantsatt tomten
for.

2.
Etter overenskomst har stiftelsen ved hovedfestekontraktens
underskrift stillet til grunneierens disposisjon et lån som
tilsvarer festegrnlaget mot en 1.prioritets pantobligasjon
i tomten som for tiden forrentes med 4% p.a.. Renteføten skal
til enhver tid tilsvare satsen for festeavgiftens beregning.
Lånet er uoppsigelig fra festerens side så lenge festet
varer og kan oppsies med 6 måneders varsel etter at festet er
opphørt. Grunneieren har med samme frist rett til når som
helst å oppsi det helt eller delvis.

Hvis grunneierens rett til festeavgift skulle falle bort som
udekket ved tvangsauksjon, bortfaller samtidig plikten til å
tilbakebetale lånet. Bestemmelse om dette er inntatt i obliga-
sjonens tekst. Pantobligasjonen skal ikke kunne skilles fra
festeretten og må alltid tilhøre den aktuelle fester.

Festeren er innforstått med at hvis offentlige myndigheter mot
formodentlig ligningsmessig, prisrettslig eller i andre rela-
sjoner skulle vurdere de inngåtte avtaler om feste og lån som
salg, er grunneieren berettiget til å kreve lånet redusert og
kontraktene forøvrig endret slik at grunneieren fortsatt, som
betinget i avtalen, har eiendomsretten i behold og sikkerhet
for denne.

Fremfesteren overtar sin forholdsmessige andel av pantobliga-
sjonen som er utstedt fra grunneieren til boligstiftelsen og

- 2 -

skal forvaltes av denne på fremfesterens vegne.

3.

Ifølge hovedfestekontrakten kan festeavgiften reguleres hvert femte år. Den skal, hvis offentlige forskrifter ikke er til hinder for det, fastsettes etter en renteføt og baseres på en eiendomsverdi, som i størst mulig utstrekning tilsvarer det som på reguleringsstidspunktet betales ved nytt bortfeste. For å kompensere fluktasjonen i kronens realverdi, skal festeavgiften reguleres i h.t. Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks ved 10% stigning siden forrige fastsettelse.

4.

Ved festetidens utløp har festeren fortrinnsrett til å fornye festet, hvis grunneieren på ny akter å bortfeste tomten. Hvis grunneieren ikke vil feste bort tomten, kan han enten kreve tomten i ryddiggjort stand eller overta bygningene etter den verdi de da har!

5.

Førøvrig inneholder hovedfestekontrakten bl.a. bestemmelser om at festeren må utrede skatter og avgifter på eiendommen, holde eiendommen forsikret, bebygge eiendommen i overensstemmelse med gjeldende reguleringsbestemmelser, ikke drive virksomhet som kan sjenere naboer, finne seg i at det føres ledninger over eiendommen, inngjerde den og opparbeide samt vedlikeholde veier og friareal.

6.

Boligstiftelsen med en privatpraktiserende jurist som forretningsfører og daglig leder skal forvalte eiendommen, bebygge den overensstemmende med vedtatt regulerings- og bebyggelsesplan og bestyre den utbyggede eiendom for fremfesterne. I den anledning har stiftelsen som kun er et redskap for utbygging og drift av faste eiendommer uten eget økonomisk formål, fullmakt til å underskrive alle dokumenter i forbindelse med eiendommen, herunder å behefte den med heftelser av enhver art. Fremfesteren blir eier av bolighuset med samme part som han er fester av eiendommen.

7.

Fremfesteren gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst som han etter norsk rett måtte ha i forhold til de øvrige fremfesterne av eiendommen og medeiere i bebyggelsen på den og skal hefte proratarisk for sameiets forpliktelser. Han fraskriver seg også den eventuelle rett til å protestere som nabo mot utnyttelsen og bebyggelsen av Søndre Huseby.

8.

Fremfesteren skal ha disposisjonsrett over bolig nr. 13 som består av 4 beboelsesrom, kjøkken, entré, bad og w.c. i 1. etasje og boder, samt garderobe, w.c. med dusj og ett soverom i 2. etasje. Boligen skal bare brukes til beboelse. Han har også rett til bruk av ytre rom og fellesinnretninger samt en garasje plass etter boligstiftelsens bestemmelser.

Tomtene til de forskjellige terrassehus og fellesarealet på Søndre Huseby, deriblant leke- og gjesteparkeringsplasser samt tilfluktsrom er til felles bruk på samme måte for terrasse-

- 3 -

husbeboerne på Søndre Huseby eller deres gjester, jfr. tinglyst erklæring datert 22. oktober 1969.

Forøvrig gjelder følgende bestemmelser:

a) Til dekning av omkostninger til festeavgift (med fradrag av andel renter fra grunneieren vedrørende tomtelånet), ved administrasjon, drift og forsvarlig vedlikehold av eiendommen betales kr. 410,- forskuddsvis og uten løpedager den 1. i hver kalendermåned til det innbetalingssted bestyreren oppgir. Omkostningene løper fra den tid boligene er ferdig til innflytning. Omkostningsprosenten er den samme som eiendoms- og fremfesteandelen.

Deløpet kan reguleres opp eller ned under hensyntagen til de faktiske utgifter etter vedtak av boligstiftelsen. Det skal gis minst en måneds varsel før eventuell forhøyelse trer i kraft.

b) Bortleie av boligen til andre er tillatt, men kun når det opprettes tidsbestemte kontrakter eller boligen er knyttet til en stilling. Leieboeren må godkjennes av stiftelsen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

c) Fremfesteren har anledning til å overdra sine rettigheter med tilhørende forpliktelser etter nærværende kontrakt, men den nye fremfester må godkjennes av stiftelsen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

d) Stiftelsen besørger det utvendige vedlikehold av bebyggelsen med inngang, trapper samt korridører og plikter å holde i orden de felles ledninger og innredninger som er nødvendig for forsyning av elektrisk strøm, vann, avløp for spillvann m.v. samt å sørge for at fellesrom er tilstrekkelig opplyst og oppvarmet.

Fremfesteren erklærer ved underskrift av nærværende avtale at han har besiktiget boligen nøye og ikke funnet noe kontraktsstridig ved den.

e) Fremfesteren må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av boligen med ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, øervanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, istandsettelse og oppsteking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås, samt blomsterkasser og eventuelle rekkverk på terrassen og svømmebasseng med utstyr.

Han plikter videre selv å holde vedlike ledninger og innredninger som han har satt opp med skriftlig samtykke fra stiftelsen.

Boligen skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade som skyldes fremfesteren, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til den, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold. Stiftelsen har rett til å kontrollere at vedlikeholdet er forsvarlig og forlanger at mangler blir rettet. Hvis ikke dette skjer innen en rimelig frist som fastsettes av stiftelsen, er kontrakten å betrakte som forbrudt.

Det samme gjelder hvis fremfesteren ikke retter seg etter hus-

- 4 -

orden og ordensregler som fastsettes av stiftelsen og bestyrerens anvisning vedrørende disse og eiendommens drift.

f) Fremfesteren må ikke uten stiftelses samtykke sette opp radio eller TV-antennener eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen. Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan stiftelsen treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning, slik som vedrørende markiser o.l..

g) Til sikkerhet for sine rettigheter etter nærværende kontrakt, forbeholder stiftelsen seg panterett*) i fremfesterens ideelle andel av bebyggelsen med bygninger og tilhørende festerett samt i tilfelle bygningenes assurance/erstatningssum og kan forlange tvangsauksjon avholdt i misligholdstilfelle.

Fremfesteren kan ikke fremsette motkrav mot stiftelsen med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

Ved fraflytning skal boligen avleveres i forsvarlig vedlikeholdt, grundig rengjort stand.

Fast inventar, ledninger o.l. som fremfesteren har satt opp må ikke fjernes. Mangler som ikke er utbedret kan av stiftelsen utbedres på fremfesterens bekostning.

9.

Terrassehusboligeierne må være innforstått med ikke å bruke de veier som går gjennom feltet til annet enn leilighetsvis korttidsparkering inntil to timer så lenge det kan leies garasje og/eller parkeringsplasser på Søndre Husebys grunn. Denne bestemmelse er fastsatt blant annet for å gi besøkende parkeringsmuligheter.

10.

Partene vedtar Oslo som verneting i alle tvister som måtte oppstå av leieforholdet.

11.

Kontrakten er utstedt i 3 -tre- eksemplarer, ett til hver av partene og ett til Advokatfirmaet Torkildsen & Torkildsens-Eiendomsavdeling A/S.

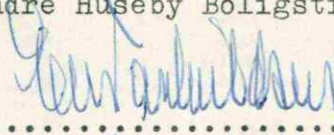
12.

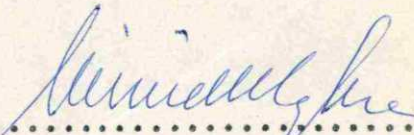
For tinglysningen anføres at total kjøpesum ifølge kontrakt er kr. 390.000,- . Andel av festeavgiften er p.t. kr. 1.083,- pr. år. For overdragelse av festeretten til den ideelle andel av eiendommen er intet betalt.

Oslo, den 25. februar 1972.

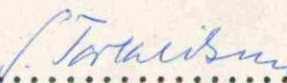
Som bortfester:
Søndre Huseby Boligstiftelse

Som fremfester:


.....


.....

Det bekreftes herved at foranstående underskrifter er skjedd i mitt nærvær og at underskriverne er over 21 år.


.....
Hv. advokat

*) Stiftelsens pantsikkerhet iht. punkt 8 g) skal være begrenset til kr. 100.000,- for Søndre Huseby Boligstiftelse og fremfesteren iht. fullmakt.
C. H. Torkildsen



Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0323 (Line Skjørberg)
Vår referanse: 3740536/26301120
Bestilling: C3 2025-05-02 (7) 159

Dato
02.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6893	105	2.5.1972	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	29	584	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Nettstasjon nr. 3474.
For jusbalden 18/20.

Stempel bokser, kr. 10,- 2 MAI 1972
kassert 2.5.72 av

Olav Tjeld
Oslo Lysverket. 6893

Erklæring om transformatorstasjon.

Som ^{hovedfester} eier/fester av eiendommen gar. 89, bnr. 584 gir jeg vi
Oslo Lysverket (OL) tillatelse til å sette opp og ha
stående en transformatorstasjon for 10 kV/230 V spenning
med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til
fordelingsnett. Transformatorstasjonens beliggenhet
er vist på vedlagte situasjonskart.

Til stasjonen, som utføres etter OL's krav, har bare OL
adgang. Det vil ikke uten OL's samtykke bli foretatt
beplantninger eller foranstaltninger som kan hindre at-
komst for personer og transportmidler, svekke stasjonens
ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og
ledninger.

For ovennevnte rettighet betaler OL kr. 750,- en gang for
alle.

Denne erklæring tinglyses av OL og kan ikke avlyses uten
samtykke.

Oslo, den 11. august 1971

Eidis Huseby Kvaalen

Eier:

Hoved-
Fester:

SØNDRE HUSEBY BOLIGSTIFTELSE

Erling Torkildsen

Avskriftens riktighet bekreftes
[Signature]

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0323 (Line Skjørberg)
Vår referanse: 3740537/26301125
Bestilling: C3 2025-05-02 (8) 9

Dato
02.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17283	105	12.9.1975	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	29	584	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



MÅLEBREV

Matr. nr.:
gnr. 84 bnr. 321

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Protokoll 108 side

M. jnr. 885 B - 1973

17283

12 SEPT. 1975

År 1975, den 3. juli ble i medhold av § 62 i
«Bygningslov av 18. juni 1965», gjeldende fra 1. januar 1966, holdt kart- og
oppmålingsforretning over

matr.nr.: gårdsnr. 84 brukenr. 321.

Forretningen er rekvirert av advokat Egil Bjerke på
vegne av Det Norske Travelskaps Landbane A/S som har
grunnboksheimel til gnr. 84 bnr. 321.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen og
utført av ing. Dag Skjæggestad.

Kartvitne var Jan Holberg.

Til forretningen, som ble holdt som kontorforretning,
møtte for gnr. 84 bnr. 321 og gnr. 84 bnr. 1 advokat Egil
Bjerke. Dessuten møtte Roald Konsmo. Mot de øvrige nabo-
eiendommene var grensene fastlagt ved tidligere holdte kart-
og oppmålingsforretninger som ble respektert.
Dette målebrev erstatter målebrev av 9. april 1974 tinglyst
31. mai 1974 som har fått feil i grenser og areal. Konferer
gjeldende Byggeforskrifter kap. 22 pkt. 7.

Eiendommens grenser, beliggenhet, størrelse og form
fremgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem
med nullpunkt i Observatoriet.

Grensebeskrivelse:

Eiendommens grenser er i samsvar med Oslo byplankontors godkjente plan.

Grensene måler i meter: mot nord til gnr. 84 bnr. 324: 20,58 - 0,30 = 3,47, mot øst til gnr. 84 bnr. 1: 10,09, mot sør til gnr. 84 bnr. 316: 3,50 - 0,30 = 16,53, mot vest og sør til gnr. 84 bnr. 1: 4,24 - 4,00, mot vest til gnr. 84 bnr. 319: 5,73.

Arealet er 223,8 kvadratmeter som er 22,9 kvadratmeter større enn matrikkelen viser.

Forretningen sluttet den 2. september 1975.

Karl Ove Mo.

Dag Skjæggestad
Jan Holberg.

Tore Leland.

Det attesteres at teksten er i samsvar med oppmålingsprotokollen.

J. E. Risa.

LØSØRE OG TILBEHØR

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-antennene 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. AVTREKKSVENTILASJONER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Torjusbakken 20E, 0378 Oslo
Gnr. 29, Bnr. 584, Snr. 13, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

159260155

Meglerforetak:

PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler:

Jon Kvisgaard

Telefon / Mobil:

22 55 01 11 / 901 42 000

E-post:

jon.kvisgaard@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
- Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - Husk at også 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.
-