PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

# TORSHOVGATA 14A

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

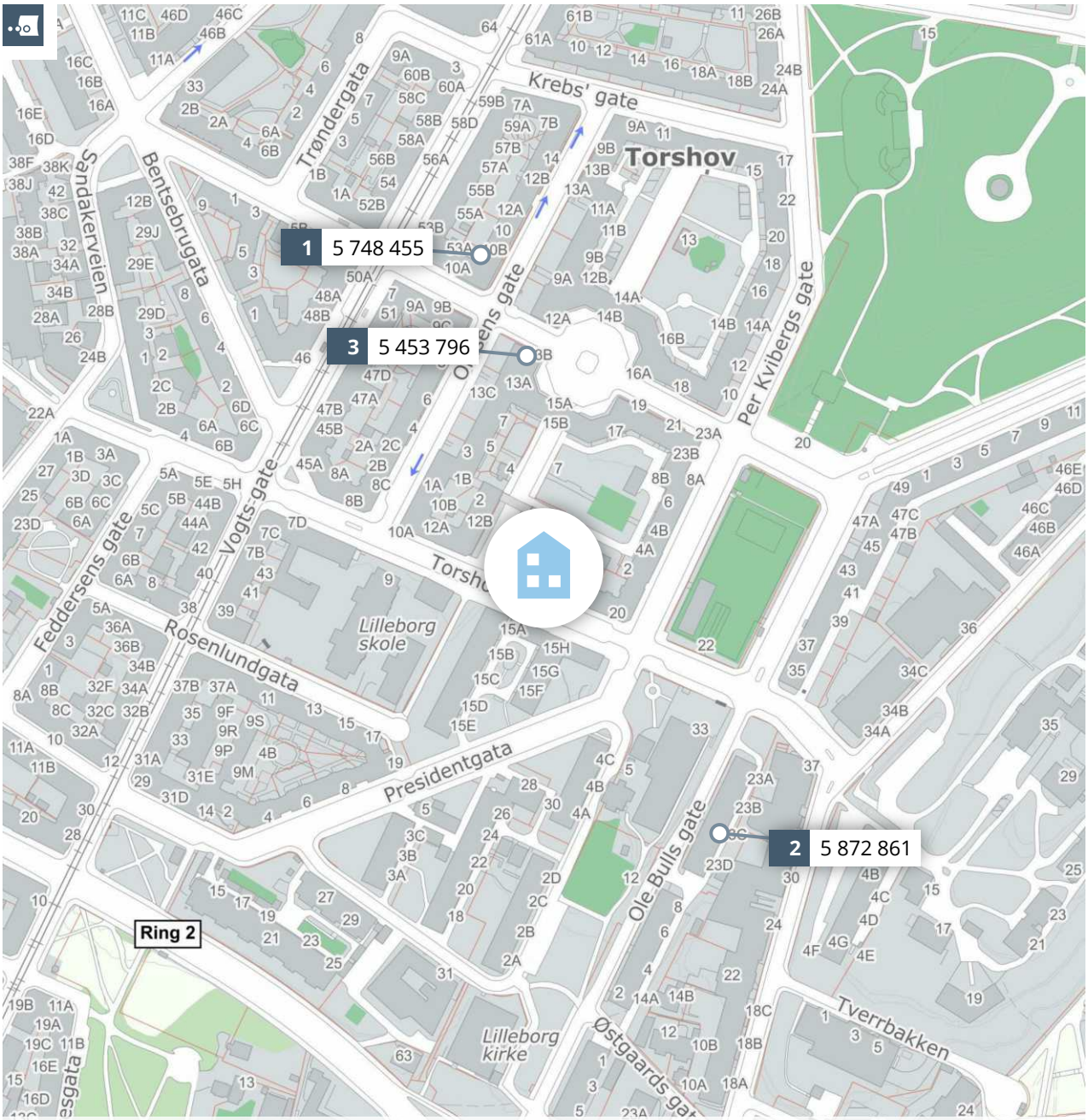
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# TORSHOVGATA 14 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 21.07.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Benjamin Schøn.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Torshovgata 14 A, 0476 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1918

GNR 225 BNR 299 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 5

Verdivurdert til

# 4 990 000

| 191 128 | 5 181 128 | 112 633 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 46 m² | 10 m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1918 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 775 |
| Formue | - |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 2 |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Hegermanns gate 10 B<br>43 m² 1920 4. etg 1 sov | 29.04.2026 | 5 300 000 | **5 650 000** | 98 455 | 5 748 455 | **133 685** |
| 2 Ole Bulls gate 23 C<br>53 m² 1938 2. etg 2 sov | 05.05.2026 | 5 550 000 | **5 550 000** | 322 861 | 5 872 861 | **110 809** |
| 3 Hegermanns gate 13 B<br>49 m² 1922 2. etg 1 sov | 27.05.2026 | 5 100 000 | **5 300 000** | 153 796 | 5 453 796 | **111 302** |

Attraktiv og oppusset 2-roms beliggende på populære Torshov. Leiligheten har en praktisk og gjennomgående planløsning, samt har du store vindusflater som bidrar til mye dagslys inn i leiligheten. Nåværende eier har byttet gulv, malt overflate overflater, forhøyet taket, byttet kjøkkeninnredning og oppgradert badet med flis på flis på gulvet.

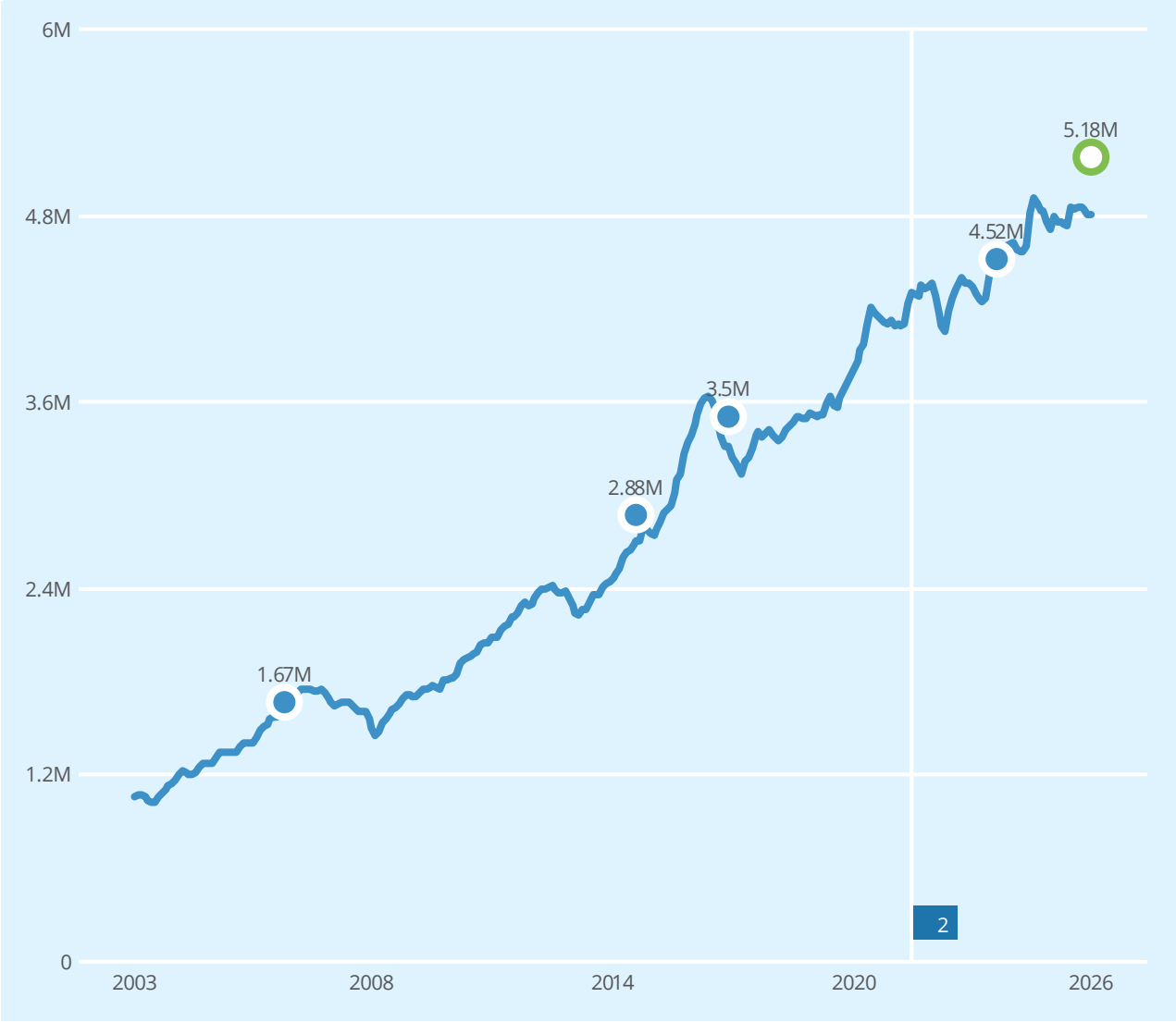
Leiligheten er en del av den klassiske og populære Italiagården beliggende i hjertet av Torshov.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 23.02.2024 | 18.03.2024 | 02.05.2024 | 4 350 000 | 4 350 000 | 166 755 | 4 516 755 | 3 |
| 24.07.2017 | 01.08.2017 | 14.09.2017 | 3 400 000 | 3 425 000 | 76 520 | 3 501 520 | |
| 19.05.2015 | 29.05.2015 | 15.07.2015 | 2 790 000 | 2 790 000 | 85 032 | 2 875 032 | |
| 31.08.2006 | 21.09.2006 | 14.02.2007 | 1 650 000 | 1 625 000 | 45 574 | 1 670 574 | |

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen er oppusset siden forrige transaksjon.

## Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 5 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

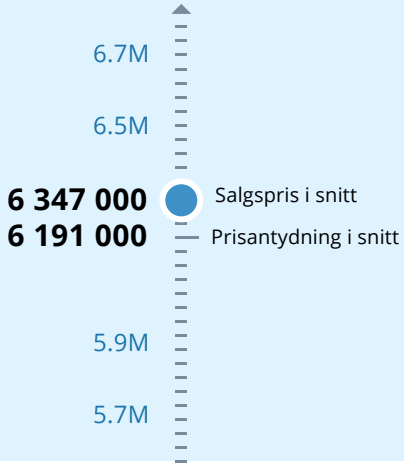



Annonsene har i snitt ligget ute i

58
dager

## Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

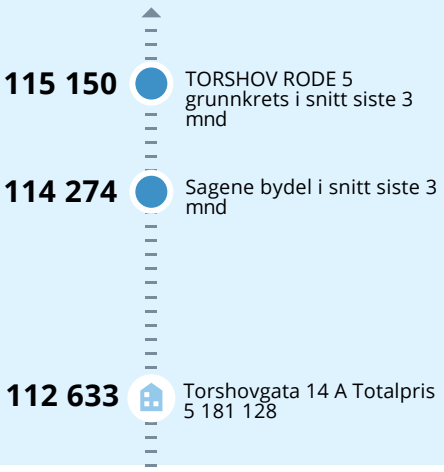



Solgt i snitt i løpet av

15
dager

for 2.7% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.07.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Aksept | Oppdragsnr. | 92260373 |
| Addresse | Torshovgata 14A | | |
| Postnr. | 0476 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Helen Holmefjord | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

Mars 2024

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

2 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nye fliser på gulv og ny dusjdør

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Faktura

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☑ Nei ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Nye fliser, og nytt sluk

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Skiftet spotter i taket

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura og dokumenter i boligmappe

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Gammelt bygg, noe skjevhet i gulv

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?:**

Lagt nytt gulv sommer 2024

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 19.07.2026

Signert av *Helen Holmefjord*

Initialer selger:
H H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Tilstandsrapport

Torshovgata 14 A, 0476 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 299

Andelsnummer 103

**Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 46 m²**



**Befaringsdato:** 14.07.2026 **Rapportdato:** 21.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26282 **Eiendomsverdi ref nr:** VS4630

**Foretak:** Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

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.

# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

**Rapportansvarlig**

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Norsk takst

taksator

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 2.etasje.
Beliggende i bydel Sagene.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.
Oppvarming via peis.

Våtrommet er opplyst rehabilitert i 2007 i følge tidligere salgsoppgave.
Flis på flis og satt inn dusjdør i 2024.
Servant på vegg.
Speil på vegg over servant.
Veggskap med speilfront.
Dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, håndhold dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Kjøkken er fra Ikea (2024), i følge eier.
Overskap på høyre side står igjen fra forrige kjøkken
Innredning med glatte, malte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning under overskap.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, vaskemaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.

Leiligheten disponerer to stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**2-roms leilighet i 2.etasje:**

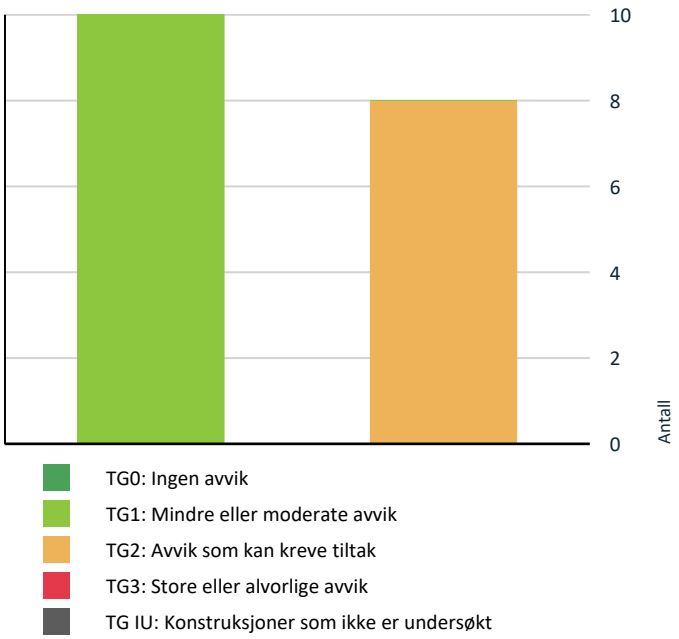
• Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### 2-roms leilighet i 2.etasje:

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Overflater - gulv** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

# Tilstandsrapport

## 2-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE:



**Byggeår**
1903

**Kommentar**
Iflg. Norges Eiendommer.

**Standard**
Se beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Se beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2019.

---

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og tilgjengelige observasjoner på befaringstidspunktet

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes
stand, funksjonalitet samt alder.

---

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for
justering med jevne mellomrom.

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren er utstyrt med kikkehull.

---

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

---

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

### Andre utvendige forhold

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård.Yttervegger i murverk og teglstein.
Fasader, utvendig pusset og malt.
Etasjeskillere med trebjelkelag og stubbloftfyll.
Saltak i trekonstruksjoner antas tekket med takstein.
Taket er ikke besiktiget.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer i støpejern. Originale fliser på reposer.
Fliser på inngangsplan.
Ellers malte flater.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1903, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstiller ikke alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Baderom:
Flislagt gulv

Kjøkken:
Parkett

Øvrige rom:
Parkett

———

En bolig som har vært i bruk over tid vil normalt ha slitasje på gulvene, og enkelte forhold kan bli synlige først etter at boligen tas i bruk/møbler fjernes.
Normal alders- og bruksslitasje, samt mindre skader som kan nødvendiggjøre vedlikehold eller lokal utbedring, anses som forventede forhold og utgjør normalt ikke en mangel.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av gulvoverflatenes tilstand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er registrert at gulvet stedvis ligger i spenn og ikke har full kontakt med underlaget.
Ved belastning gir gulvet etter og beveger seg enkelte millimeter ned mot undergulvet.
Forholdet er spesielt merkbart i området utenfor soverom - i stuen.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Gjentatte bevegelser kan over tid gi økt slitasje i skjøter og låsesystem, samt føre til åpne skjøter, knirk eller lokale skader i gulvoverflaten. Forholdet gir også redusert brukskvalitet og oppleves tydelig ved ferdsel.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke årsaken til at gulvet ligger i spenn. Aktuelle årsaker kan være ujevnheter i undergulvet, manglende ekspansjonsmulighet eller feil ved legging. For å utbedre forholdet kan det være nødvendig å demontere deler av gulvet, kontrollere og eventuelt avrette underlaget, samt legge gulvet på nytt med tilstrekkelig klaring mot faste konstruksjoner.

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Noe synlig teglstein i entré.
Ellers glatte, malte veggflater.

———

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,88 m.

———

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Vegger og himlinger har normal og forventet bruksslitasje ut fra alder og bruk.
Mindre merker, riper, skrue- og spikerhull etter oppheng, samt lokale ujevnheter og kosmetiske forhold er normalt å forvente i en brukt bolig. Det er også vanlig at det over tid oppstår mindre riss og oppsprekking i hjørner, plateskjøter og overganger som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen og variasjoner i temperatur og luftfuktighet gjennom året.

En bolig som har vært i bruk over tid vil normalt ha slitasje på vegg- og himlingsflater, og enkelte forhold kan bli synlige først etter overtakelse. Normal alders- og bruksslitasje, samt mindre skader som kan nødvendiggjøre vedlikehold eller lokal utbedring, anses som forventede forhold og utgjør normalt ikke en mangel. Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet Baderom i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av vegg- og himlingsflatenes tilstand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

## TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.

———

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter og gulvknirk.

**Vurdering av avvik:**

• Det ble målt lokalt gulvavvik utover gjeldende standard på 20 mm i stuen.

Det ble målt lokalt gulvavvik utover gjeldende standard på 15 mm i på kjøkken.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.
Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

### ⚠ Radon

**Beskrivelse**

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Når det ikke er gjennomført radonmåling, foreligger det ikke grunnlag for å fastslå radonnivået i boligen. Manglende radonsperre medfører samtidig at bygningen ikke har konstruktiv sikring mot radoninntrengning fra grunnen. Eventuell radonproblematikk kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling over anbefalt måleperiode for å kartlegge radonnivået i boligen. Dersom forhøyede verdier påvises, må nødvendige radonreduserende tiltak vurderes ut fra måleresultatene og bygningens konstruksjon.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Profilerte, malte innerdører.

_____

Normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er opplyst rehabilitert i 2007 i følge tidligere salgsoppgave.
Flis på flis og satt inn dusjdør i 2024.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

_____

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

# Tilstandsrapport

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

_____

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.
Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Manglende dokumentasjon medfører at den bygningssakkyndige ikke har grunnlag for å verifisere hvordan skjulte deler av våtrommet er bygget opp eller utført. Dette gjelder blant annet type og utførelse av vanntett sjikt, tetting ved gjennomføringer, sluk, dørterskel og overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Det kan heller ikke verifiseres om arbeidene er utført i samsvar med relevante monteringsanvisninger og bransjenormer, eller om arbeidene er utført av foretak/personell med relevant fagkompetanse.

Dokumentasjonsforholdet er vurdert etter A.2.1.9.1 i NS 3600.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvens:
Våtrommets tetthet og skjulte utførelse kan ikke fastslås ved en visuell undersøkelse av ferdige overflater. Fravær av synlige fukt- eller skadesymptomer på befaringstidspunktet er derfor ikke en bekreftelse på at skjulte konstruksjoner eller tettesjikt er uten feil eller mangler.

Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, utførelse og fremtidige funksjon. Eventuelle feil ved skjulte løsninger kan først bli synlige etter at fukt- eller vannpåvirkning har medført skade på tilstøtende konstruksjoner.

Det presiseres at tilstandsgrad på de enkelte vurderingspunktene fastsettes på grunnlag av de forhold som lar seg undersøke innenfor undersøkelsesnivået. En bygningsdel kan derfor gis TG1 selv om det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke har gitt synlige symptomer på befaringstidspunktet.

Selv om synlige overflater og tilgjengelige forhold isolert sett ikke gir grunnlag for høyere tilstandsgrad, kan det ikke verifiseres om tettesjikt, tilslutninger og øvrige skjulte løsninger er korrekt utført.

Tiltak:
Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på våtrommets utførelse dersom dette finnes.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, må usikkerheten knyttet til skjult oppbygning og utførelse hensyntas. Behov for ytterligere undersøkelser må vurderes i sammenheng med våtrommets alder, registrerte forhold og øvrige vurderingspunkter i rapporten.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

---

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende mot sluk.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving.
TG1 omfatter også "mindre avvik".

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger.
Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, eller motfall på deler av gulvet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Bomlyd i gulvfliser kan indikere redusert vedheft mellom flis og underlag. Isolert sett medfører dette normalt ikke akutt risiko.

Tiltak:
Omfanget bør følges opp over tid og vurderes i sammenheng med eventuelle sprekker i fliser og fuger. Dersom utvikling observeres, kan lokal utbedring være aktuelt.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Plastsluk med synlig membran og klemring.

___

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

**Vurdering av avvik:**
• Det vanntette sjiktet har nådd alderskriteriet for TG2 etter tabell C.1 i NS 3600, og vurderes derfor å ha usikker fremtidig funksjon.

Det foreligger økt risiko for aldersrelatert svekkelse og funksjonssvikt, selv om det ikke er registrert synlige tegn til svikt på befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Fortsatt brukstid for det vanntette sjiktet kan ikke fastslås med sikkerhet. Aldersrelatert svekkelse kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning til underliggende og tilstøtende konstruksjoner dersom tettesjiktet mister sin funksjon.

Det vanntette sjiktet er i hovedsak skjult bak overflatematerialer, og eventuell svekkelse eller funksjonssvikt kan utvikle seg uten tydelige synlige symptomer på våtrommets overflater.

Svikt i det vanntette sjiktet kan medføre omfattende fukt- og vannskader på våtrommet og tilstøtende bygningsdeler. Slike skader kan være omfattende og kostnadskrevende å utbedre.

Tiltak:
På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør det påregnes behov for utskifting eller rehabilitering av det vanntette sjiktet på sikt.

Våtrommet bør holdes under oppsyn, og nærmere undersøkelser anbefales dersom det oppstår tegn til fuktpåvirkning, lekkasje eller andre symptomer på svikt.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Servant på vegg.
Speil på vegg over servant.
Veggskap med speilfront.
Dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, håndhold dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

___

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

**Vurdering av avvik:**
• Innkassing for innebygd sisterne er ikke utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Når det ikke finnes en løsning som synliggjør lekkasje fra en innebygget sisterne, kan en eventuell lekkasje bli liggende skjult over tid. Ved en eventuell lekkasje kan dette kan gi fuktbelastning på vegg- og gulvkonstruksjoner rundt sisternen uten at det oppdages tidlig.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som gjør lekkasje synlig, for eksempel via dreneringsåpning eller tilsvarende løsning i henhold til gjeldende TEK

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekksventil, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke
foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Undersøkelsen ble utført både via eksisterende hullboring mot våtrommets våtsone.

Det ble i tillegg, rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

# KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkken er fra Ikea (2024), i følge eier.
Overskap på høyre side står igjen fra forrige kjøkken
Innredning med glatte, malte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning under overskap.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, vaskemaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.
—

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer er installert.

Det bør installeres komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.
—

# Tilstandsrapport

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

——

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med plastrør, samt noe kobber.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt.
Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje og andre synlige avvik.

Vannfordeler er undersøkt med hensyn til tilgjengelighet og håndtering av eventuelt lekkasjevann.
Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

**Vurdering av avvik:**
• Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet).

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Når fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk, kan en eventuell lekkasje føre til skjulte vannskader i himling og tilstøtende konstruksjoner før forholdet oppdages. Dette øker risikoen for følgeskader og mer omfattende utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales å etablere et tett og vanntett fordelerskap med synlig, sikker drenering til rom med sluk.
Som et midlertidig tiltak bør lekkasjesensor og/eller vannstopperventil monteres for å redusere risikoen for skade ved lekkasje, i henhold til gjeldende TEK.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsledninger er i hovedsak utført med avløpsrør av plast.

Synlige og tilgjengelige deler av avløpsledningene er undersøkt visuelt.
Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon og andre synlige avvik.

Store deler av avløpsanlegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon.

Avrenning er vurdert ved normal bruk av tilgjengelige tappesteder.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalte i vindu.

—

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

**Vurdering av avvik:**
• Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

—

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## ⚠ Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer.
5 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.
Det foreligger kursfortegnelse i skap (bør fornyes).

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

___

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Branntekniske forhold er undersøkt visuelt innenfor rammene av tilstandsanalysen.
Undersøkelsen omfatter registrering av tilgjengelig brannvarslingsanlegg, slokkeanlegg og manuelt slokkeutstyr, samt åpenbare forhold knyttet til branncelleinndeling og rømningsveier.

Undersøkelsen er ikke en brannteknisk prosjekteringskontroll eller fullstendig brannteknisk tilstandsanalyse. Skjulte konstruksjoner, brannmotstand, branntetting og øvrige forhold som krever dokumentkontroll, inngrep eller særskilt brannteknisk kompetanse, er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Bygningen er oppført etter datidens byggeskikk og branntekniske krav. Eldre bygårder er normalt ikke utført med samme branncelleinndeling, brannmotstand og branntekniske detaljløsninger som følger av dagens krav og anbefalinger.

Branntekniske forhold vurderes i tilstandsrapporten med dagens krav som referansenivå. Dette innebærer ikke at dagens byggtekniske forskrift har tilbakevirkende kraft, eller at bygningen som følge av alder alene er ulovlig. Det må likevel påregnes at eldre konstruksjoner og utførelser kan ha et lavere brannteknisk sikkerhetsnivå enn nyere bygninger.

## 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 byggteknisk 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.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Når det ikke er gjennomført radonmåling, foreligger det ikke grunnlag for å fastslå radonnivået i boligen. Manglende radonsperre medfører samtidig at bygningen ikke har konstruktiv sikring mot radoninntrengning fra grunnen. Eventuell radonproblematikk kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling over anbefalt måleperiode for å kartlegge radonnivået i boligen. Dersom forhøyede verdier påvises, må nødvendige radonreduserende tiltak vurderes ut fra måleresultatene og bygningens konstruksjon.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

# 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

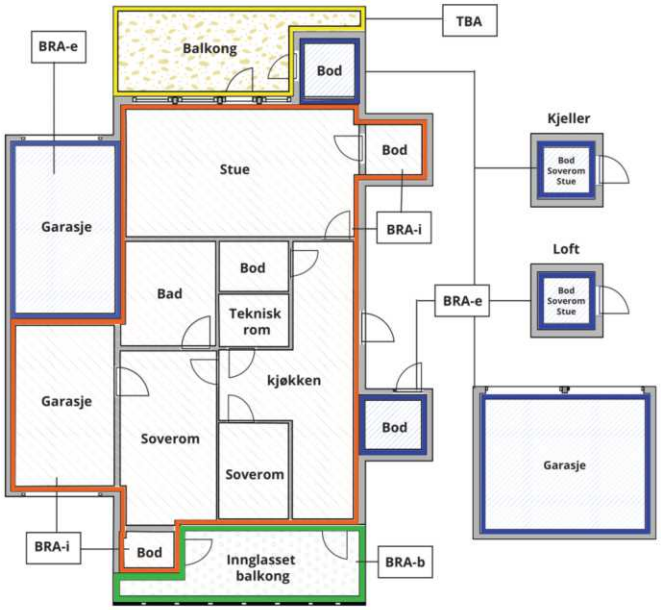
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 2-roms leilighet i 2.etasje:

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Etasje | 46 | | | 46 | |
| Loft (bod) | | 4 | | 4 | |
| Kjeller (bod) | | 6 | | 6 | |
| **SUM** | **46** | **10** | | | |
| **SUM BRA** | **56** | | | | |

### Romfordeling

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

**Kommentar**

Entré/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

Leiligheten er målt til ca 45,5 m².
I henhold til avrundingsreglene skal måleverdig areal rundes opp til nærmeste hele kvadratmeter.
Det er imidlertid viktig å presisere at kjøper må belage seg på mindre variasjoner ved en eventuell ny oppmåling, ettersom arealet ligger svært nær grensen som utløser opp- eller nedrunding.
Små forskjeller i målemetode, plassering av laser, eller hvilket punkt det tas utgangspunkt i kan gi avvik ved senere målinger.
Dette vurderes som normale variasjoner innenfor metodens nøyaktighet.

___

Eier har påvist en stk bod i kjeller, samt en på loft som opplyses og tilhøre seksjonen.
Disse bodene er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 5,8 m².

Loft:
Bod med skråtak.
Grunnet skråtak og plassering av vegg er deler av arealet ikke måleverdig, i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Måleverdig areal ble målt til ca 4 m².

___

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Eier har ikke bevart oppdragsbekreftelsen, og undertegnede har dermed begrenset kunnskap vedrørende dette utover det som er beskrevet i rapporten.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 14.7.2026 | Lars Erik Haga Kåsin | Takstingeniør |
| | Helen Haugsdal Holmefjord | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 225 | 299 | | 0 | 636.5 m² | Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Eiet |

**Adresse**
Torshovgata 14 A

**Hjemmelshaver**
Borettslaget Torshovgata 14

**Kommentar**
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| H0202/BORETTSLAGET TORSHOVGATA 14 | 942272561 | H0202 | | Holmefjord Helen Haugsdal |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
103

## Eiendomsopplysninger

### Om tomten

Felles eiet tomt på 636 m².

Inngang via felles gårdsrom som er opparbeidet med brostein, sykkelparkering, gressplen og variert beplantning.
Borettslaget disponerer 9 biloppstillingsplasser i Mastrupsgate. Disse fordeles etter ventelister.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

### Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

### Bebyggelsen

Klassisk bygård.Yttervegger i murverk og teglstein.
Fasader, utvendig pusset og malt.
Etasjeskillere med trebjelkelag og stubbloftfyll.
Saltak i trekonstruksjoner antas tekket med takstein.
Taket er ikke besiktiget.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer i støpejern. Originale fliser på reposer.
Fliser på inngangsplan.
Ellers malte flater.

___

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Ikke oversendt - Utfylt av selger | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Som påviste og ga opplysninger | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm. | Gjennomgått | | Nei |
| Megler | | Ikke oversendt - Megleropplysninger | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 21.07.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Viktig informasjon – rapportens forutsetninger:

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Forutsetninger

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Oppdragets omfang og tilleggsundersøkelser:
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
•Innvendige overflater
•Kjøkkeninnredning
•Avtrekk på kjøkken
•Innvendige dører
•. Etasjeskiller

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Torshovgata 14 | **Vår ref.:** | 43/103 | **Fødselsdato eier:** | 05.06.1988 |
| Torshovgata 14 A | **Type:** | Borettslag tilknyttet | | |
| 0476 OSLO | **Eiere:** | Helen Haugsdal Holmefjord | | |
| **Organisasjonsnr:** 942 272 561 | **Andelsnr:** | 103 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **4 775**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Renter lån | 838 |
| | Felleskostnader | 3 371 |
| | Avdrag lån | 566 |

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 191 128 | Gjeld siste årsoppg.: | 194 403 |
| Klient ajourf. lån: | 4 842 681,51 | Klient gj. s. årsoppg.: | 4 925 665 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368670697, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.07.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 71

Saldo per 07.07.2026: 4 842 682

Andel av saldo: 191 129

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 ( siste termin 31.03.2044 )

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Åse Lill Jakobsen |
| Adresse: | Torshovgata 14 C |
| Postnr/-sted: | 0476 OSLO |
| Telefon: | Mob.: 97626684 |
| E-post: | styret.borettslagettorshovgata14@mittusbl.no |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 07.07.2026

**Utestående saldo:** **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 194 403 | Andre inntekter: | 545 |
| Annen formue: | 17 009 | Utgifter: | 10 880 | | |

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 188 200 |
| Andelsnr: | 103 | Partialobligasjonsnr: | 103 |

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Torshovgata 14 | **Vår ref.:** | 43/103 | **Fødselsdato eier:** | 05.06.1988 |
| Torshovgata 14 A | **Type:** | Borettslag tilknyttet | | |
| 0476 OSLO | **Eiere:** | Helen Haugsdal Holmefjord | | |
| **Organisasjonsnr:** 942 272 561 | | | | |

## 8: Bygning/eiendom

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeår: | 1918 | | |
| Gårds/bruksnr: | 225/299 | | |
| Bygningstype: | LB | | |
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 636.5 |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Fremtind Forsikring AS | Polisenr: | 28722937 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Første innflytting: | 01.12.1990 | SSBnr: | H0202 |
| Etasje: | 2 | Oppvarmingstype: | Strøm | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Se info lenger ned () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 2 | | |
| Husdyrhold: | Ja | Oppr. antall rom: | 2 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Kategori 10 | | |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseier i borettslaget | | | | |
| | 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, | | | | |
| | 2 - Medlem i Usbl | | | | |

Fasiliteter:

Parkering: Disponerer 9 parkeringsplasser og to boder - søke styret.

Bredbånd: per 01.07.20 har selskapet avtale med GET. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget/boligaksjeselskapet. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

# HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET TORSHOVGATA 14

Husordensreglene, vedtatt av generalforsamlingen sist 17.04.2018, og enhver som bor i Torshovgata14 plikter å følge disse.

**1. Ro i leiligheten**
Det skal tas hensyn til naboer ved alle tider, i tidsrommet mellom 22.00 til 07.00 skal det være stille. Musikkundervisning og lignende tillates bare etter godkjenning av styret, og med samtykke av alle berørte naboer.

**2. Dyrehold**
Det må søkes styret om å ha dyr. Det forutsettes at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere. Hunder skal ikke luftes i bakgården. Ved misligholdelse kan styret forlange at dyreholdet opphører.

**3. Avfall/søppel**
Husholdningsavfall skal pakkes inn skikkelig før det legges i en av søppelkassene. Beboerne er selv ansvarlig for å fjerne større gjenstander. Større gjenstander og ikke-husholdningsavfall skal ikke legges i søppelkassen. Dette kan medføre store bøter fra Renovasjonsetaten.
Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander på fellesarealer uten særskilt tillatelse fra styret, og gjenstandene vil fjernes umiddelbart hvis eieren ikke følger styrets anmodning å fjerne gjenstandene. Gjenstandene vil i så fall fjernes for eiers regning.

**4. Fellesvaskeri**
Fellesvaskeriet kan benyttes mandag til fredag mellom kl. 08.00 til 22.00, og på lørdager og søndager mellom kl.10.00 og 22.00.

**5. Private gjenstander utenfor leilighetene**
Blomsterkasser og lignende utenfor leilighetene, skal være sikret slik at det ikke er til fare eller sjenanse for andre. Sykler, barnevogner og lignende må ikke hensettes slik at de hindrer alminnelig ferdsel eller tilgang til fellesarealer.

**6. Parkeringsplasser**
Parkeringsplassene i Mastrupsgate er tilgjengelig for beboerne og kan leies etter nærmere avtale med styret.

**7. Bruksoverlating**
Bruksoverlating skal godkjennes at styret.

**8. Utleie av bod**
Borettslaget disponerer to boder i kjelleren som kan leies av beboerne etter nærmere avtale med styret.

**9. Meldinger fra styret og Usbl**
Meldinger fa styret eller Usbl gjennom skriv eller oppslag skal følges av beboerne.

**10. Parkering av motoriserte kjøretøy i bakgården**
Det ikke tillatt å parkere motoriserte kjøretøy i bakgården, med mindre dette er avtalt med styret.

# Vedtekter

## For

## Borettslaget Torshovgata 14 org nr 942 272 561

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12. november 1986,
sist endret den 14. desember 2023

## 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

### 1-1 Formål

Borettslaget Torshovgata 14 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

## 2 ANDELER OG ANDELSEIERE

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

**2-2 Sameie i andel**
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest tyve dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3 FORKJØPSRETT

**3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

**3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

**3-3 Nærmere om forkjøpsretten**
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## 4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) E-post skal være primær kommunikasjonskanal for distribusjon av informasjon fra styret. Alle beboere plikter å ha registrert e-postadresse i USBLs Portal.

(7) Kjøp og påfylling av saldo på vaskekort skal betales gjennom borettslagets elektroniske betalingsløsning. Pr. i dag er denne Vipps.

**4-2 Bruksoverlating**
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre, ved mindre et av følgende unntak er oppfylt:

- En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.
- Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene.

(4) Andelseieren kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom et av følgende vilkår er oppfylt:

- Andelseieren er en juridisk person.
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

(5) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5 VEDLIKEHOLD

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §5-18.

## 6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

**6-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**6-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

**6-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

**7-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

**7-2 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8 STYRET OG DETS VEDTAK

### 8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9 GENERALFORSAMLINGEN

### 9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### 9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### 9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

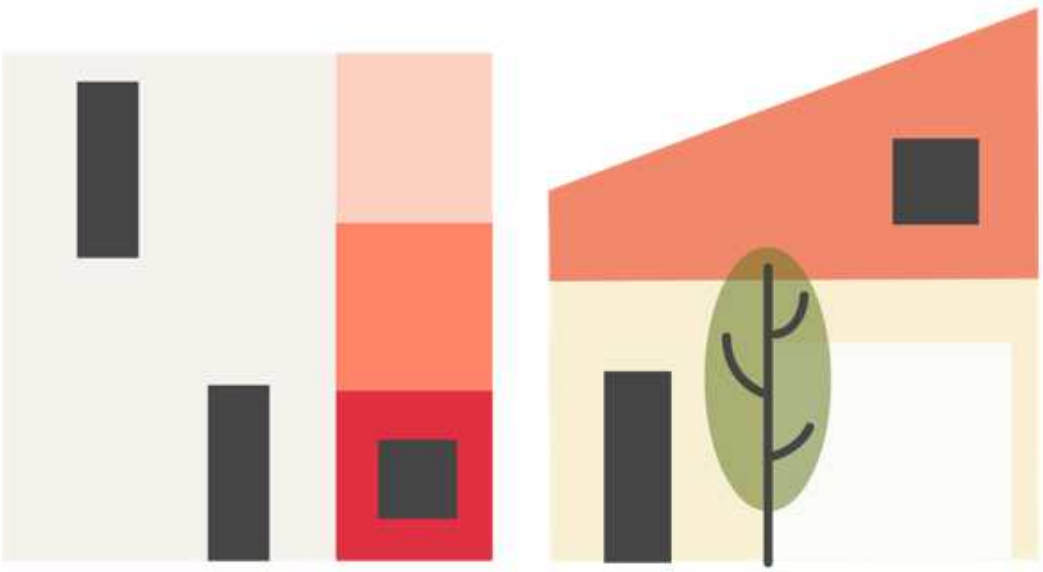
**11-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.
-

**11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.



**INNKALLING 2026**

# Borettslaget Torshovgata 14

Torsdag 26.03.2026 kl. 15:00

Digitalt på Min side i Bonabo

# Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

# Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

### Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

# Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

# Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshovgata 14

Møtet finner sted torsdag 26.03.2026 kl. 15:00 - Digitalt på Min side i Bonabo

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Periode for kommentarer/spørsmål:
26.03.2026 15:00 - 30.03.2026 12:00

Periode for avstemning
31.03.2026 17:00 - 09.04.2026 12:00

Møtet innledes med en høringsperiode. I perioden for kommentarer/spørsmål kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før torsdag 26.03.2026 kl. 15:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Borettslaget Torshovgata 14 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

## Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Godtgjørelse til styret

4 Valg

- 4.1 Valg av styreleder
- 4.2 Valg av medlemmer til styret
- 4.3 Valg av varamedlemmer til styret

# Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

## 3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026. Foreslått honorar er tilsvarende forrige periode.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 70.000,- godkjennes

## 4. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Åse Lill Jakobsen, Valgt fra 21.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Sebastian Marchesi, Valgt fra 21.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Jonas Aakenes, Valgt fra 21.03.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Aleksander Hamre, Valgt fra 24.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Torje Kulien Krokvik, Valgt fra 24.03.2025, Valgt for 1 år

### 4.1 Valg av styreleder

Åse Lill Jakobsen er på valg i år

**Forslag til vedtak:** Åse Lill Jakobsen stiller til gjenvalg for 2 år

### 4.2 Valg av medlemmer til styret

Sebastian Marchesi er på valg i år

Jonas Aakenes er på valg i år

**Forslag til vedtak:** Sebastian Marchesi stiller til gjenvalg for 2 år

Jonas Aakenes stiller til gjenvalg for 2 år

### 4.3 Valg av varamedlemmer til styret

Aleksander Hamre er på valg i år

Torje Kulien Krokvik er på valg i år

**Forslag til vedtak:** Aleksander Hamre stiller til gjenvalg for 1 år

Torje Kulien Krokvik stiller til gjenvalg for 1 år

## Disponible midler

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler fra foregående årsregnskap** | **377 699** | **197 075** |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | 123 182 | -94 423 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 28 122 | 28 122 |
| Kjøp / salg anleggsmidler | 0 | -605 313 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -151 711 | 852 238 |
| **B. Årets endring disponible midler** | **-408** | **180 624** |
| **C. Disponible midler** | **377 292** | **377 699** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Omløpsmidler | 443 016 | 640 324 |
| Kortsiktig gjeld | -65 724 | -262 625 |
| **C. Disponible midler** | **377 292** | **377 699** |

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

# Resultatregnskap 2025 Borettslaget Torshovgata 14

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 1 513 409 | 1 475 192 | 1 515 136 | 1 504 783 |
| **Sum leieinntekt** | | **1 513 409** | **1 475 192** | **1 515 136** | **1 504 783** |
| **Annen inntekt** | | | | | |
| Diverse inntekt | 2 | 21 846 | 14 808 | 12 000 | 12 000 |
| **Sum annen inntekt** | | **21 846** | **14 808** | **12 000** | **12 000** |
| **Sum inntekt** | | **1 535 255** | **1 490 000** | **1 527 136** | **1 516 783** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 9 870 | 9 870 | 9 870 | 9 870 |
| Styrehonorar | 3 | 70 000 | 70 000 | 70 000 | 70 000 |
| **Av- og nedskrivning** | | | | | |
| Avskrivning | 4 | 28 122 | 28 122 | 0 | 24 914 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 121 184 | 137 284 | 170 000 | 150 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 5 | 177 635 | 188 020 | 192 500 | 183 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 308 364 | 261 140 | 315 000 | 341 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser | 6 | 726 | 1 136 | 1 000 | 1 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 7 | 5 885 | 3 555 | 5 000 | 3 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 8 | 135 312 | 318 000 | 51 000 | 5 000 |
| Revisjonshonorar | | 6 125 | 5 476 | 6 000 | 6 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 104 779 | 100 846 | 105 000 | 110 000 |
| Andre honorar | 9 | 1 375 | 3 963 | 2 000 | 2 000 |
| TV/bredbånd | | 58 751 | 55 437 | 57 500 | 66 000 |
| Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr | | 0 | 735 | 0 | 0 |
| Kontingent og gaver | | 7 200 | 7 200 | 7 500 | 8 000 |
| Forsikring | | 111 033 | 115 805 | 109 500 | 120 000 |
| Eiendomsskatt | | 0 | 102 | 0 | 0 |
| Andre kostnader | 10 | 3 852 | 4 182 | 6 000 | 5 000 |
| **Sum kostnad** | | **1 150 212** | **1 310 873** | **1 107 870** | **1 104 784** |
| **Driftsresultat** | | **385 042** | **179 127** | **419 266** | **411 999** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 13 816 | 16 556 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 275 676 | 290 105 | 280 000 | 259 053 |
| **Netto finansposter** | | **261 860** | **273 550** | **280 000** | **259 053** |
| **Årsresultat** | | **123 182** | **-94 423** | **139 266** | **152 946** |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 123 182 | -94 423 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **123 182** | **-94 423** | **0** | **0** |

# Balanse 2025 Borettslaget Torshovgata 14

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger | 4 | 14 925 025 | 14 925 025 |
| Påkostninger | 4 | 605 313 | 605 313 |
| Andre driftsmidler | 4 | 52 270 | 80 392 |
| **Sum anleggsmidler** | | **15 582 608** | **15 610 730** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Restanse felleskostnader | | 5 288 | 4 499 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 61 505 | 4 631 |
| Innestående konsernkonto og bank | | 376 223 | 631 193 |
| **Sum omløpsmidler** | | **443 016** | **640 324** |
| **SUM EIENDELER** | | **16 025 624** | **16 251 054** |

# Balanse 2025 Borettslaget Torshovgata 14

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | | 2 400 | 2 400 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **2 400** | **2 400** |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 5 221 934 | 5 098 752 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **5 221 934** | **5 098 752** |
| **Sum egenkapital** | **11** | **5 224 334** | **5 101 152** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 12 | 4 925 665 | 5 077 377 |
| Borettsinnskudd | | 5 809 900 | 5 809 900 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **10 735 565** | **10 887 277** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 0 | 400 |
| Leverandørgjeld | | 48 757 | 256 147 |
| Påløpne renter | | 1 390 | 1 568 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 15 578 | 4 510 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **65 724** | **262 625** |
| **Sum gjeld** | | **10 801 290** | **11 149 901** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **16 025 624** | **16 251 054** |
| Pantstillelser | 13 | 10 735 565 | 10 887 277 |

Sted:_____ Dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Åse Lill Jakobsen | Jonas Aakenes | Sebastian Marchesi |
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 1 025 148 | 1 025 148 |
| 3609 Leie parkering | 54 200 | 49 600 |
| 3617 Leieinntekter diverse I | 4 500 | 2 250 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 271 164 | 276 354 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 158 397 | 121 840 |
| **Sum** | **1 513 409** | **1 475 192** |

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

## Note 2 - Andre driftsinntekter

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 3955 Fellesvaskeri | 21 846 | 14 808 |
| **Sum** | **21 846** | **14 808** |

## Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 9 870 | 9 870 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 70 000 | 70 000 |
| **Sum** | **79 870** | **79 870** |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

## Note 4 - Varige driftsmidler

| | Boligeiendommer | Callinganlegg | Oppgradering uteområde | Brannalarm og nødlys |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 14 925 025 | 133 079 | 96 250 | 605 313 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 14 925 025 | 133 079 | 96 250 | 605 313 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 96 851 | 80 208 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 14 925 025 | 36 228 | 16 042 | 605 313 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 8 872 | 19 250 | 0 |
| Anskaffelsesår : | 1986 | 2015 | 2021 | 2024 |
| Antatt levetid i år : | | 15 | 5 | |

Borettslaget eier tomten. Bygningen består av 24 boligseksjoner med en tomteareal på 636,5 m2, og utgjør kr. 2 686 504,5.
Borettslaget er oppført på gårdsnummer 225 og bruksnummer 299 i Oslo kommune.

Forsikring
Boligselskapets eiendommer er forsikret på grunnlag av huseierforsikring med bygningskasko i
Fremtind Forsikring AS med polisenr 28722937.

## Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 95 285 | 94 483 |
| 6341 Brannalarm | 37 676 | 17 531 |
| 6361 Fast renhold | 43 288 | 39 086 |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 0 | 29 956 |
| 6392 Containerleie/tømming | 0 | 3 832 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 1 387 | 3 132 |
| **Sum** | **177 635** | **188 020** |

## Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6420 Epost i portal | 726 | 705 |
| 6490 Andre leiekostnader | 0 | 431 |
| **Sum** | **726** | **1 136** |

## Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6500 Verktøy og redskaper | 0 | 60 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 5 399 | 944 |
| 6552 Driftsmateriell | 486 | 2 551 |
| **Sum** | **5 885** | **3 555** |

## Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6602 Vedlikehold VVS | 6 008 | 15 193 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 0 | 4 744 |
| 6610 Andre vaktmestertjenester | 22 216 | 0 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 0 | 3 061 |
| 6644 Fasade/balkonger | 67 800 | 52 763 |
| 6645 Tak/blikkenslagerarbeid | 7 754 | 239 365 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 31 533 | 2 874 |
| **Sum** | **135 312** | **318 000** |

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

## Note 9 - Andre honorar

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 1 375 | 3 963 |
| **Sum** | **1 375** | **3 963** |

Konto 6714 gjelder viderefakturering og utsending av varsel til beboere.

## Note 10 - Andre kostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 7718 Fellesarrangement | 554 | 526 |
| 7770 Betalingskostnader | 1 176 | 981 |
| 7772 Omkostninger inkasso | 0 | 43 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 2 123 | 2 132 |
| 7790 Andre kostnader | 0 | 500 |
| **Sum** | **3 852** | **4 182** |

## Note 11 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | 2 400 | 0 | 2 400 |
| **Sum innskutt egenkapital** | **2 400** | **0** | **2 400** |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | 5 098 752 | 123 182 | 5 221 934 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **5 098 752** | **123 182** | **5 221 934** |
| **Sum egenkapital** | **5 101 152** | **123 182** | **5 224 334** |

## Note 12 - Langsiktig gjeld

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** |
| Formål: | Refinansiering og nødvendig brannarbeid |
| **Lånenummer:** | **16368670697** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2024 |
| Rentesats: | 5.15 % |
| Beregnet innfridd: | 30.03.2044 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 5 150 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 5 077 377 |
| Avdrag i perioden: | 151 711 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **4 925 665** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 3 995 720 |

## Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368670697 | 1 | 286 082 | 286 082 |
| | 1 | 238 831 | 238 831 |
| | 1 | 231 426 | 231 426 |
| | 4 | 211 210 | 844 840 |
| | 4 | 204 040 | 816 160 |
| | 1 | 198 401 | 198 401 |
| | 3 | 196 165 | 588 495 |
| | 3 | 194 404 | 583 212 |
| | 3 | 190 292 | 570 876 |
| | 3 | 189 114 | 567 342 |

## Note 13 - Pantstillelser

| | **Bokført verdi pr. 31.12.2025** |
|---|---|
| Bokført langsiktig gjeld | 4 925 665 |
| Innskuddskapital | 5 809 900 |
| **Boligselskapets pantesikrede gjeld** | **10 735 565** |
| **Bokført verdi av pantsatt eiendom** | **15 530 338** |

Borettslagets langsiktige gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 5 809 900,-. Borettslaget eiendom er stillet som pantesikkerhet. Bokført verdi fremgår av regnskapet.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Torshovgata 14.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Torshovgata 14**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Åse Lill Jakobsen (sign.) | 27.02.2026 |
| Styremedlem | Jonas Aakenes (sign.) | 26.02.2026 |
| Styremedlem | Sebastian Marchesi (sign.) | 27.02.2026 |

**KPMG AS**
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshovgata 14

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torshovgata 14 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim



Penneo Dokumentnøkkel: JLF93-ZOL24-0AFCM-21DBN-RJNXC-B261T

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JLF93-ZOL24-0AFCM-21DBN-RJNXC-B261T

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Kai Holhjem**
**Statsautorisert revisor**
*På vegne av: KPMG AS*
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123*
*IP: 77.16.xxx.xxx*
*2026-03-02 16:07:06 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: JLF93-ZOL24-0AFCM-21DBN-RJNXC-B261T*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

**Eier:**

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

**Mottaker av fullmakt (fullmektig):**

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 26.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshovgata 14 torsdag 26.03.2026 kl. 15:00 - Digitalt på Min side i Bonabo.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Camilla Johnsen Fagervold

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Camilla Johnsen Fagervold

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Styreleder, Åse Lill Jakobsen

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 7

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 7

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

## 3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026. Foreslått honorar er tilsvarende forrige periode.

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Total antall stemmer: 7
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 7

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr 70 000,- ble godkjent

## 4. Valg

### 4.1 Valg av styreleder

Åse Lill Jakobsen er på valg i år

**Vedtak:**
Valgt ble: Åse Lill Jakobsen for 2 år.

### 4.2 Valg av medlemmer til styret

Sebastian Marchesi er på valg i år

Jonas Aakenes er på valg i år

**Vedtak:**
Valgt ble: Sebastian Marchesi for 2 år.

Valgt ble: Jonas Aakenes for 2 år.

### 4.3 Valg av varamedlemmer til styret

Aleksander Hamre er på valg i år

Torje Kulien Krokvik er på valg i år

**Vedtak:**
Valgt ble: Aleksander Hamre for 1 år.

Valgt ble: Torje Kulien Krokvik for 1år.

# Protokoll for Borettslaget Torshovgata 14

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder for digitalt møte | Camilla Johnsen Fagervold (sign.) | 13.04.2026 |
| Sekretær | Camilla Johnsen Fagervold (sign.) | 13.04.2026 |
| Protokollvitne | Åse Lill Jakobsen (sign.) | 10.04.2026 |



**INNKALLING 2025**

# Borettslaget Torshovgata 14

Mandag 24.03.2025 kl. 15:00
Digitalt på Min side - Usbl.no

# Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

## Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

# Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

## Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

# Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshovgata 14

**Generalforsamlingen avholdes digitalt via "Min Side" i Bonabo på Usbl.no**

Opprettelse av bruker gjøres via Usbl.no. Har du bruker fra tidligere digitale årsmøter kan du logge deg inn med eksisterende brukernavn og passord.

Under høringsperioden vil du kunne stille spørsmål til styret via «min side» i Bonabo

Når avstemmingsperioden begynner, vil du kunne stemme på sakene via «min side» i Bonabo

**Høringsperiode:**

**Fra:** 24.03.2025 14:00 **Til:** 26.03.2025 23:59

**Stemmeperiode:**

**Fra:** 28.03.2025 12:00 **Til:** 01.04.2025 14:00

## Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én

andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før mandag 24.03.2025 kl. 15:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

# Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger ikke vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger ikke vedlagt.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Foreslått honorar er tilsvarende forrige periode.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 70.000,- godkjennes

## 5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Åse Lill Jakobsen
Styremedlem, Sebastian Marchesi
Styremedlem, Jonas Aakenes
Varamedlem, Rebekka Jahren Larsen

Det skal kun velges varamedlemmer, ingen andre styremedlemmer er på valg i år.

### 5.1 Valg av varamedlemmer til styret

Torje Kulien Krokvik og Aleksander Hamre stiller som vararepresentanter.

**Forslag til vedtak:** Styret innstiller begge kandidater som vararepresentanter. Borettslaget kan ha opptil to vararepresentanter til styret iht. borettslagets vedtekter.

## Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler fra foregående årsregnskap** | **197 075** | **161 190** |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | -94 423 | 111 329 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 28 122 | 28 122 |
| Kjøp / salg anleggsmidler | -605 313 | 0 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | 852 238 | -103 565 |
| **B. Årets endring disponible midler** | **180 624** | **35 886** |
| **C. Disponible midler** | **377 699** | **197 075** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Omløpsmidler | 640 324 | 293 830 |
| Kortsiktig gjeld | -262 625 | -96 754 |
| **C. Disponible midler** | **377 699** | **197 075** |

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

# Resultatregnskap 2024 Borettslaget Torshovgata 14

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 1 475 192 | 1 396 292 | 1 424 488 | 1 515 136 |
| **Sum leieinntekt** | | **1 475 192** | **1 396 292** | **1 424 488** | **1 515 136** |
| **Annen inntekt** | | | | | |
| Diverse inntekt | 2 | 14 808 | 14 465 | 12 000 | 12 000 |
| **Sum annen inntekt** | | **14 808** | **14 465** | **12 000** | **12 000** |
| **Sum inntekt** | | **1 490 000** | **1 410 757** | **1 436 488** | **1 527 136** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 9 870 | 9 165 | 9 000 | 9 870 |
| Styrehonorar | 3 | 70 000 | 65 000 | 70 000 | 70 000 |
| **Av- og nedskrivning** | | | | | |
| Avskrivning | 4 | 28 122 | 28 122 | 0 | 0 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 137 284 | 154 985 | 215 000 | 170 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 5 | 188 020 | 149 973 | 149 700 | 192 500 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 261 140 | 215 705 | 252 000 | 315 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser | 6 | 1 136 | 17 500 | 0 | 1 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 7 | 3 555 | 2 079 | 5 000 | 5 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 8 | 318 000 | 142 204 | 47 000 | 51 000 |
| Revisjonshonorar | | 5 476 | 5 230 | 6 000 | 6 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 100 846 | 95 679 | 99 600 | 105 000 |
| Andre honorar | 9 | 3 963 | 42 794 | 12 000 | 2 000 |
| Kontorkostnad | | 0 | 36 | 0 | 0 |
| TV/bredbånd | | 55 437 | 38 960 | 55 837 | 57 500 |
| Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr | | 735 | 0 | 0 | 0 |
| Kontingent og gaver | | 7 200 | 7 200 | 7 000 | 7 500 |
| Forsikring | | 115 805 | 100 423 | 108 500 | 109 500 |
| Eiendomsskatt | | 102 | 0 | 0 | 0 |
| Andre kostnader | 10 | 4 182 | 3 433 | 4 000 | 6 000 |
| **Sum kostnad** | | **1 310 873** | **1 078 488** | **1 040 637** | **1 107 870** |
| **Driftsresultat** | | **179 127** | **332 270** | **395 851** | **419 266** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 16 556 | 5 832 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 290 105 | 226 773 | 244 919 | 280 000 |
| **Netto finansposter** | | **273 550** | **220 941** | **244 919** | **280 000** |
| **Årsresultat** | | **-94 423** | **111 329** | **150 932** | **139 266** |
| Overført til/fra annen egenkapital | | -94 423 | 111 329 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **-94 423** | **111 329** | **0** | **0** |

# Balanse 2024 Borettslaget Torshovgata 14

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger | 4 | 14 925 025 | 14 925 025 |
| Påkostninger | 4 | 605 313 | 0 |
| Andre driftsmidler | 4 | 80 392 | 108 514 |
| **Sum anleggsmidler** | | **15 610 730** | **15 033 539** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanse felleskostnader | | 4 499 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 4 511 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 4 631 | 53 587 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 631 193 | 235 731 |
| **Sum omløpsmidler** | | **640 324** | **293 830** |
| **SUM EIENDELER** | | **16 251 054** | **15 327 369** |

# Balanse 2024 Borettslaget Torshovgata 14

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | | 2 400 | 2 400 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **2 400** | **2 400** |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 5 098 752 | 5 193 175 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **5 098 752** | **5 193 175** |
| **Sum egenkapital** | **11** | **5 101 152** | **5 195 575** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 12 | 5 077 377 | 4 225 139 |
| Borettsinnskudd | | 5 809 900 | 5 809 900 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **10 887 277** | **10 035 039** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 400 | 4 409 |
| Leverandørgjeld | | 256 147 | 69 768 |
| Påløpne renter | | 1 568 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 4 510 | 22 578 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **262 625** | **96 754** |
| **Sum gjeld** | | **11 149 901** | **10 131 793** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **16 251 054** | **15 327 369** |
| Pantstillelser | 13 | 10 887 277 | 10 035 039 |

Sted:_____ Dato:_____

| Åse Lill Jakobsen | Jonas Aakenes | Sebastian Marchesi |
|---|---|---|
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 1 025 148 | 1 025 148 |
| 3609 Leie parkering | 49 600 | 47 000 |
| 3617 leieinntekter trappevask fellesområdet | 2 250 | 0 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 276 354 | 216 853 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 121 840 | 107 291 |
| **Sum** | **1 475 192** | **1 396 292** |

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

## Note 2 - Andre driftsinntekter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3955 Fellesvaskeri | 14 808 | 14 465 |
| **Sum** | **14 808** | **14 465** |

## Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 9 870 | 9 165 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 70 000 | 65 000 |
| **Sum** | **79 870** | **74 165** |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

## Note 4 - Varige driftsmidler

| | Boligeiendommer | Callinganlegg | Oppgradering uteområde | Brannalarm og nødlys |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 14 925 025 | 133 079 | 96 250 | 0 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 605 313 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 14 925 025 | 133 079 | 96 250 | 605 313 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 87 979 | 60 958 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 14 925 025 | 45 100 | 35 292 | 605 313 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 8 872 | 19 250 | 0 |
| Anskaffelsesår : | 1986 | 2015 | 2021 | 2024 |
| Antatt levetid i år : | | 15 | 5 | |

Borettslaget består av 24 boligseksjoner med en tomteareal på 636,5 m2.
Borettslaget er oppført på gårdsnummer 225 og bruksnummer 299 i Oslo kommune.

Forsikring
Boligselskapets eiendommer er forsikret på grunnlag av huseierforsikring med bygningskasko i Fremtind Forsikring AS med polisenr 28722937.

## Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 94 483 | 100 791 |
| 6341 Brannalarm | 17 531 | 0 |
| 6360 Annet renhold | 0 | 1 125 |
| 6361 Fast renhold | 39 086 | 36 813 |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 29 956 | 0 |
| 6392 Containerleie/tømming | 3 832 | 8 091 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 3 132 | 3 153 |
| **Sum** | **188 020** | **149 973** |

## Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6400 Leie av maskiner | 0 | 17 500 |
| 6420 Leie av datautstyr | 705 | 0 |
| 6490 Andre leiekostnader | 431 | 0 |
| **Sum** | **1 136** | **17 500** |

## Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6500 Verktøy og redskaper | 60 | 0 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 944 | 1 220 |
| 6552 Driftsmateriell | 2 551 | 859 |
| **Sum** | **3 555** | **2 079** |

## Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold bygg | 0 | 82 719 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 15 193 | 3 129 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 4 744 | 35 950 |
| 6616 Vedlikehold vaskeri | 0 | 813 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 0 | 16 761 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 3 061 | 0 |
| 6630 Egenandel forsikring | 0 | 2 833 |
| 6644 Fasade/balkonger | 52 763 | 0 |
| 6645 Tak/blikkenslagerarbeid | 239 365 | 0 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 2 874 | 0 |
| **Sum** | **318 000** | **142 204** |

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

## Note 9 - Andre honorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 3 963 | 2 708 |
| 6720 Juridisk honorar | 0 | 8 750 |
| 6730 Teknisk honorar | 0 | 31 336 |
| **Sum** | **3 963** | **42 794** |

## Note 9 - Andre honorar

Konto 6714 gjelder etableringsgebyr av lån og utsending av varsel til beboere.

## Note 10 - Andre kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 7718 Fellesarrangement | 526 | 547 |
| 7719 Møter, div. styret | 0 | 1 539 |
| 7770 Betalingskostnader | 981 | 1 006 |
| 7772 Omkostninger inkasso | 43 | 0 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 2 132 | 341 |
| 7790 Andre kostnader | 500 | 0 |
| **Sum** | **4 182** | **3 433** |

Konto 7790 gjelder Tinglysingsgebyr fra Statens Kertverk.

## Note 11 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | 2 400 | 0 | 2 400 |
| **Sum innskutt egenkapital** | **2 400** | **0** | **2 400** |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | 5 193 175 | -94 423 | 5 098 752 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **5 193 175** | **-94 423** | **5 098 752** |
| **Sum egenkapital** | **5 195 575** | **-94 423** | **5 101 152** |

## Note 12 - Langsiktig gjeld

| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** | **Nordea Bank ABP, Filial i Norge** |
|---|---|---|
| Formål: | Refinansiering og nødvendig brannarbeid | Refinansiering av lån 6030.81.06880 + opplåning |
| **Lånenummer:** | **16368670697** | **60308114913** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2024 | 2022 |
| Rentesats: | 5.65 % | 6.45 % |
| Beregnet innfridd: | 30.03.2044 | 25.06.2024 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 5 150 000 | 4 445 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 0 | 4 225 139 |
| Avdrag i perioden: | 72 623 | 4 225 139 |
| Opptak i perioden: | 5 150 000 | 0 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **5 077 377** | **0** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 4 231 926 | 0 |

## Langsiktig gjeld

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368670697 | 1 | 294 893 | 294 893 |
| | 1 | 246 187 | 246 187 |
| | 1 | 238 553 | 238 553 |
| | 4 | 217 716 | 870 864 |
| | 4 | 210 324 | 841 296 |
| | 1 | 204 511 | 204 511 |
| | 3 | 202 207 | 606 621 |
| | 3 | 200 391 | 601 173 |
| | 3 | 196 153 | 588 459 |
| | 3 | 194 939 | 584 817 |

## Note 13 - Pantstillelser

| | Bokført verdi pr. 31.12.2024 |
|---|---|
| Bokført langsiktig gjeld | 5 077 377 |
| Innskuddskapital | 5 809 900 |
| **Boligselskapets pantesikrede gjeld** | **10 887 277** |
| **Bokført verdi av pantsatt eiendom** | **15 530 338** |

Borettslagets langsiktige gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 5 809 900,-. Borettslaget eiendom er stillet som pantesikkerhet. Bokført verdi fremgår av regnskapet.

# Resultat og balanse med noter for Borettslaget Torshovgata 14.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Torshovgata 14**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Åse Lill Jakobsen (sign.) | 19.02.2025 |
| Styremedlem | Jonas Aakenes (sign.) | 17.02.2025 |
| Styremedlem | Sebastian Marchesi (sign.) | 19.02.2025 |

**KPMG AS**
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshovgata 14

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torshovgata 14 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: 82VGC-K77E1-N12XJ-1G2IW-PY6BV-C1CW8

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo document key: 82VGC-K77E1-N12XJ-1G2IW-PY6BV-C1CW8

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Holhjem, Kai**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: KPMG AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123*
*IP: 80.232.xxx.xxx*
*2025-02-24 08:19:03 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 82VGC-K77E1-N12XJ-1G2IW-PY6BV-C1CW8*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

**REGISTRERING OG FULLMAKT**

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

**Eier**

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

**Mottaker av fullmakt (fullmektig)**

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 24.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

| | |
|---|---|
| STEMMESEDDEL 1 | STEMMESEDDEL 2 |
| STEMMESEDDEL 3 | STEMMESEDDEL 4 |
| STEMMESEDDEL 5 | STEMMESEDDEL 6 |
| STEMMESEDDEL 7 | STEMMESEDDEL 8 |
| STEMMESEDDEL 9 | STEMMESEDDEL 10 |

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshovgata 14 mandag 24.03.2025 kl. 15:00 - Digitalt på Min side - Usbl.no.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Åse Lill Jakobsen

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 8

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2024 lå vedlagt.
Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger ikke vedlagt.

**Vedtak:**
Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger ikke vedlagt.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Foreslått honorar er tilsvarende forrige periode.

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr 70.000,- ble godkjent

## 5. Valg

### 5.1 Valg av varamedlemmer til styret

Torje Kulien Krokvik og Aleksander Hamre stiller som vararepresentanter.

**Vedtak:**
Valgt ble: Aleksander Hamre for 1 år.

Valgt ble: Torje Kulien Krokvik for 1 år.

# Protokoll for Borettslaget Torshovgata 14

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder for digitalt møte | Camilla Johnsen Fagervold (sign.) | 07.04.2025 |
| Sekretær | Camilla Johnsen Fagervold (sign.) | 07.04.2025 |
| Protokollvitne | Åse Lill Jakobsen (sign.) | 02.04.2025 |

10/ 100 1902 576
+1+1+2+1 H

Anmeldelse
Situationsplan
6 Tegninger
Beregning
Gjerdeansvn.
23/5 Ansøgning om Gravn.
Stadsing. Resolution.
2/7 02 Skr. fra Mag. ang. Gadearb.
12/7 " ny 2 3 4 5 6 Plan
13/7 " Erkl. fra Eiendom
angaaende Odalsgaten
" " ny Eier
paa Matr.-No. 14 Thorshaveggaden
23/7 02 Skr. fra Mag. ang. Gadearb.
Indleveret 15 - 5 - 02 Attesteret 20 - 6 - 1904
23/7 " Erkl. fra ny Ansvarhavende
23/8 " Skr. fra Knudsen & Larsen
29/8 " " Ass. Hareland
— 20 Reg. Chef. Remiend. Ordre.
22/10 21 Ansøgning ang. Klonk.
23/11 22 Forandret Plan.

24/11-02 23) Forande. Anmt. og Plan
17/2-03 24) Ande. fra Stellander
3/4-" 25) Erkl. fra Eiendom
8/6-" 26) Skr. " Knudsen & Larsen
" 27) Ny Klosetplan.
23.04 28) Mag. Skr. Bs. 4. 30/12 04
1/3 05 29) Skr. fra Byggeleder.
" 30) " " Magistraten
31) " " Stadsl. inspekt.
32) Ande. fra Eier om Tegn. B. 4 6/04

Expeditions-Dokument

244/02

BRANDDIREKTØREN KRISTIANIA

844-02-I

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

Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingenieren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser. saavel den correcte Sundhedsbetenkning. —

Kristiania den 16de Mai 1902

O. Bjelke Hettermann

147/02 C

Intet at bemærke.
Kra 17/Mai 1902
Gjemaal Eck

E. Nielsen

REGULERINGSCHEFEN KRISTIANIA

Thorshaveggaden har en Bredde af 20,00 m. og er opmaalt af Byen; dens nuværende Højdeforhold pr. Midten vil forblive uforandret. Falsens Gade har en Bredde af 15,70 m. Den er ikke opmaalt og vil Midtlinien faa en Stigning af 1:27,00 fra Nordsiden af Thorshaveggaden (i Høide med nuværende Midte). Fortogene indtil 10 fm høiere. Den angivne Byggelinie i Falsens Gade er vedtaget.

Kristiania 20de Mai 2.

Theodor Gallus.

Anmeldelse Tegning

BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 687 1934 OSLO

# Ekspedisjons-Dokument

angående Vannklosetter

på matr.nr. 14 Torshovgaten

Innlevert 26te april 1934 Attestert

Anmeldes Oslo helseråd

Oslo den 26te april 1934

A. Skilland

SB/VW.

Ad: 14 Torshovgaten, jnr. 427/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

W.C. rummene må innredes i overensstemmelse med forskriftene. Avtrekksåpningene må ikke ha rister.

Oslo helseråd den 3. mai 1934.

Efter bemyndigelse

Alfred Sundby

Bygn. ch. Mott. - 4 MAI 1934

N.d. til innstilling

Oslo 4/5.34

O. Klaveness

Sigurd Bay

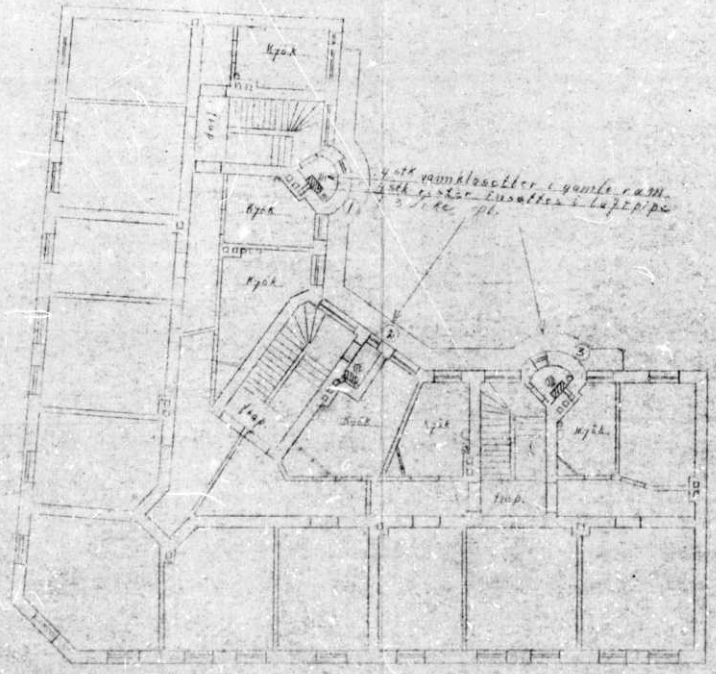
Nr. 687 1934 Dl. 1

# A/s Thorshaug gaten nr. 14.

Isolasjon av 12 stk vannklosetter

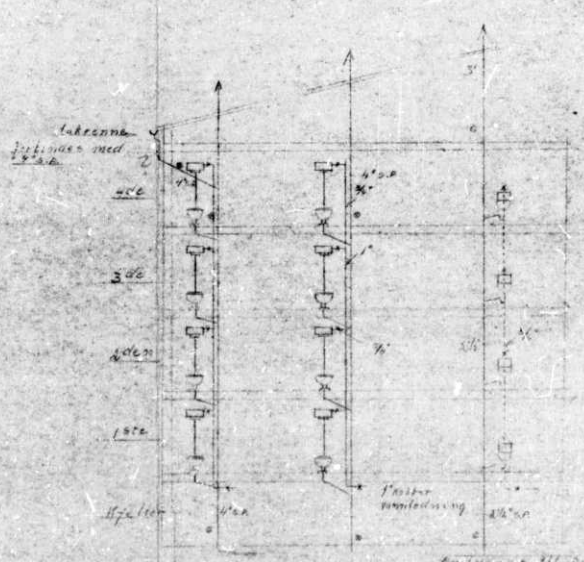
M. 1:100

KEDFOTOGRAFERT 19 X




Plan av 1ste 2den 3de og 4de Etg.

M. 1:100




Opl. 4. Opl. 3. Opl. 4 & 3 & 2 & 1

Isolasjon 12 stk

D. Pedersen
Oslo 13-4-1934

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 66 20 20

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredn. leil. på loft, samt innredning bad/w.c.

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Torshovgata 14 | Gnr.225, bnr.299 | 87/5153 |

Byggherre

Brl. Torshovgt. 14
v/USBL.
P.b. 30 - Ankertorget
0133 OSLO 1

Ansvarshavende

Byggel. Dagfinn Uggerud
c/o A/S Siv.ing. Helge Schjærve
Endtreprenørforretning
P.b. 2664 - St. Hanshaugen
0131 OSLO 1

THE/tfn
Dato 24.august 1990

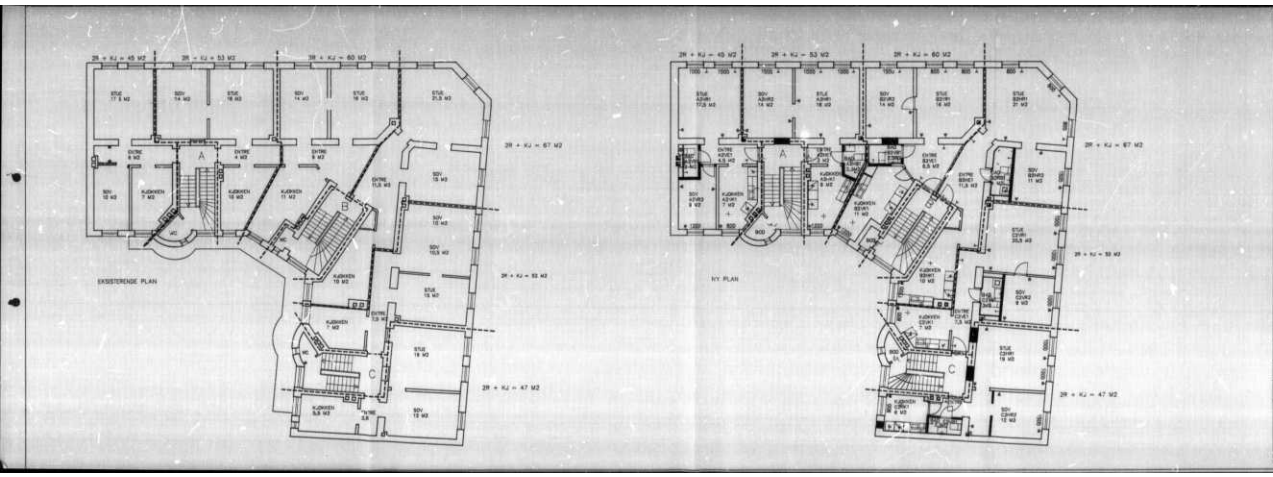
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

Skl. C-16. ANDVORD




TEIKNFORKLARING ANBUD

VERTIKAL VENTILASJONSKANAL
VENTIL
HORISONTAL VENTILASJONSKANAL
AVLØP
VINKELBEND
SLUK
SKRIVEBORD
LAMPEPUNKT
DOBBEL STIKKONTAKT
ENKEL STIKKONTAKT
NY PANELOVN

REVISJONER

| | |
|---|---|
| B | Korr. iht. J. A.V. |
| C | TEGNET NY VEGG I SOV. (2MR) |
| D | 4. SNUDD RØRER I OPPG. C |
| E | INNTEGNET NYE DØRER |

UTEDRING AV TORSHOVGATA 14

PLAN 2. ETASJE

FOR USBL

16

LERCHE HARILDSTAD BAKKMOEN
ARKITEKTER MNAL NPA MNIL, FAGERHEIMST. 16 0567 OSLO 5. 37 56 70

| | |
|---|---|
| M: | 1:100 |
| | 13.11.87 |
| SAK: | 345 |
| TEGN: | 2.01 |
| REV.: | B |

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Vallegata 15B
0454 OSLO

Dato: 17.01.2020

| Deres ref.: | Vår ref.: 201903544-5 | Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|
| SIVILARKITEKTSVEIN TORE HAUGEN | **Oppgis alltid ved henvendelse** | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | TORSHOVGATA 14 A-C | Eiendom: | 225/299/0/0 |
| Tiltakshaver: | TORSHOVG 14 BORETTSLAGET | Adresse: | Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO |
| Søker: | ABSOLUTT ARKITEKTUR AS | Adresse: | Vallegata 15B, 0454 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# Ferdigattest - Torshovgata 14 A-C

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer, mottatt 25.11.2019.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201903544** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | A3000 | 28.02.2019 | 1/6 |
| Fasade Falsens gate | A3310 | 28.02.2019 | 1/7 |
| Fasade Torshovgata | A3320 | 28.02.2019 | 1/8 |
| Fasade gårdsrom | A3330 | 28.02.2019 | 1/9 |

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

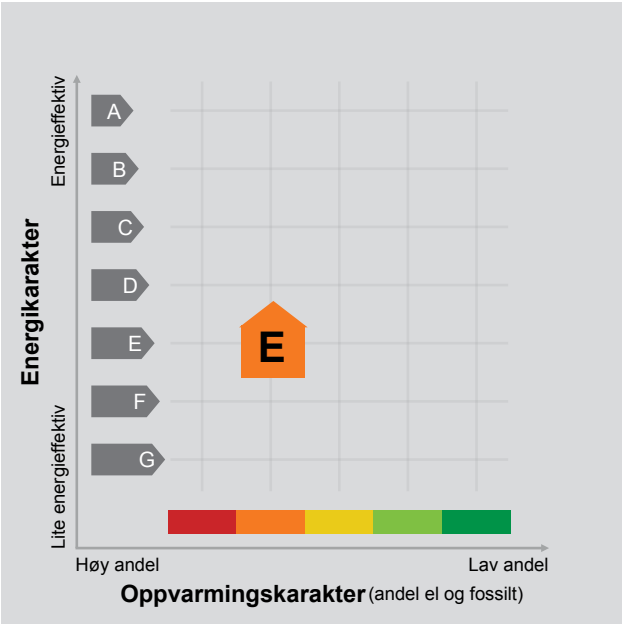
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
TORSHOVG 14 BORETTSLAGET, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Torshovgata 14A |
| Postnummer | 0476 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 225 |
| Bruksnummer | 299 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80557825 |
| Bruksenhetsnummer | H0202 |
| Merkenummer | 607cbd1a-2e5d-4309-a0df-8436cb974b64 |
| Dato | 12.02.2024 |




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

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

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

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

## Målt energibruk 6 129 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 5 970 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 120 liter ved |

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2025/11456-14 | Vegard Dyrhol Riise | 11.05.2026 |

Adresse: Torshovgata 16A, 16B
Eiendom: 225/301
Ansvarlig søker: RAK ARKITEKTUR AS
Tiltakshaver: Einar Ellefsrud Hilden

# Igangsettingstillatelse - Torshovgata 16A, 16B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for bruksendring og fasadeendring, mottatt 08.05.2026.**

**Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen av 10.04.2026.**

**Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.**

## Tiltaket

Tiltaket omhandler bruksendring av arealer i 1. etasje og kjeller, endring av planløsning med opprettelsen av to nye boenheter i kjeller, samt fasadeendringer på søndre og nordre fasade. Den eksisterende bygningen er på Byantikvarens gule liste, og eiendommen befinner seg i bydel Sagene.

## Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

## Tilsyn

Plan- og bygningsetaten vurderer å gjennomføre tilsyn i saken. Dette på små boenhetene omsøkt i tiltaket.

## Den videre prosessen

Dere må ha sendt inn erklæringer om ansvarsretter for utførelse før arbeidene starter. I tillegg må dere oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

## Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Vegard Dyrhol Riise
saksbehandler
enhet byggesaker indre by øst

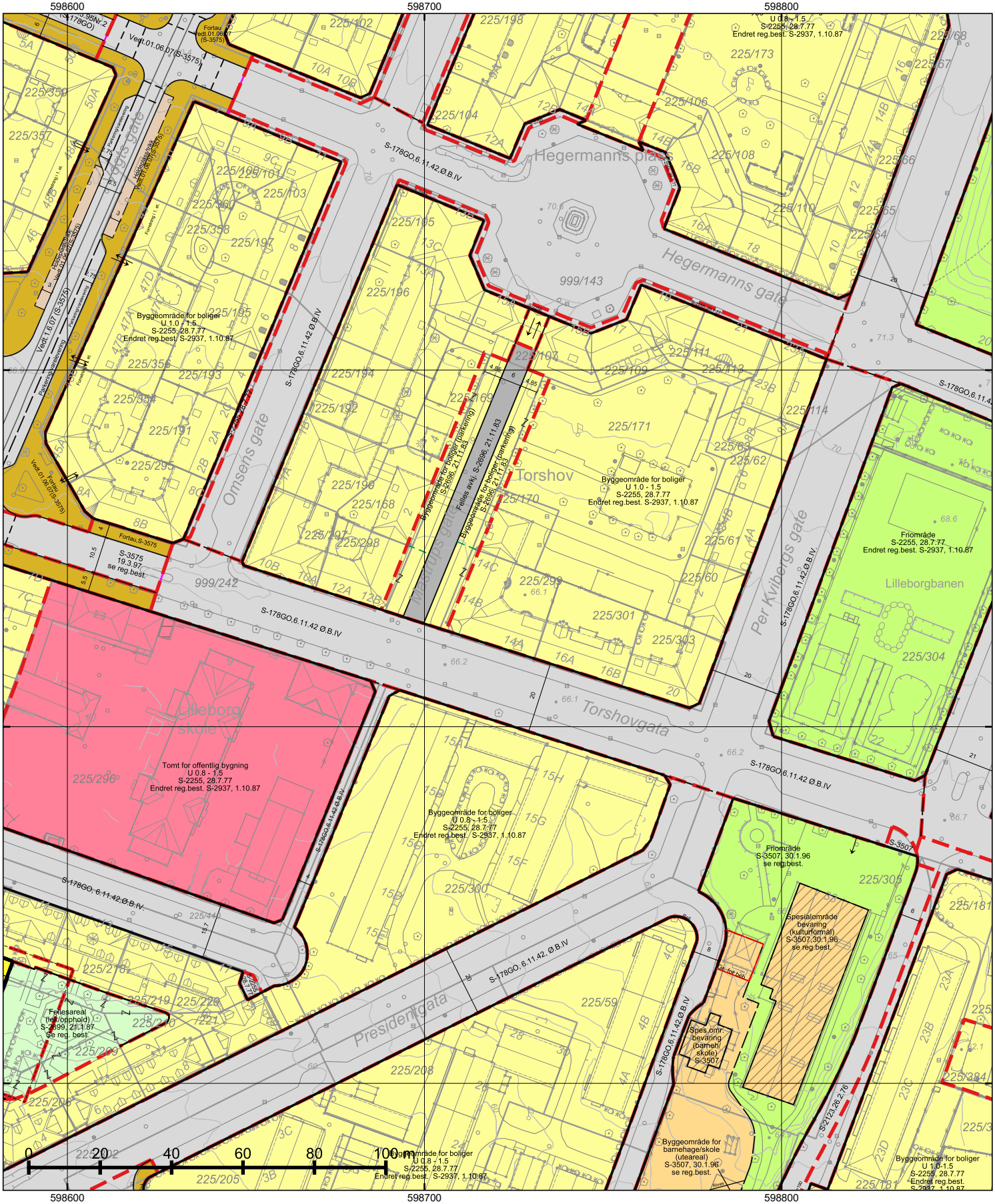
*Aleksander Stein Engvoll*
*enhetsleder*

*Dokumentet er godkjent digitalt.*

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
RAK ARKITEKTUR AS, Karin Strljic

Kopi til:
Einar Ellefsrud Hilden




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

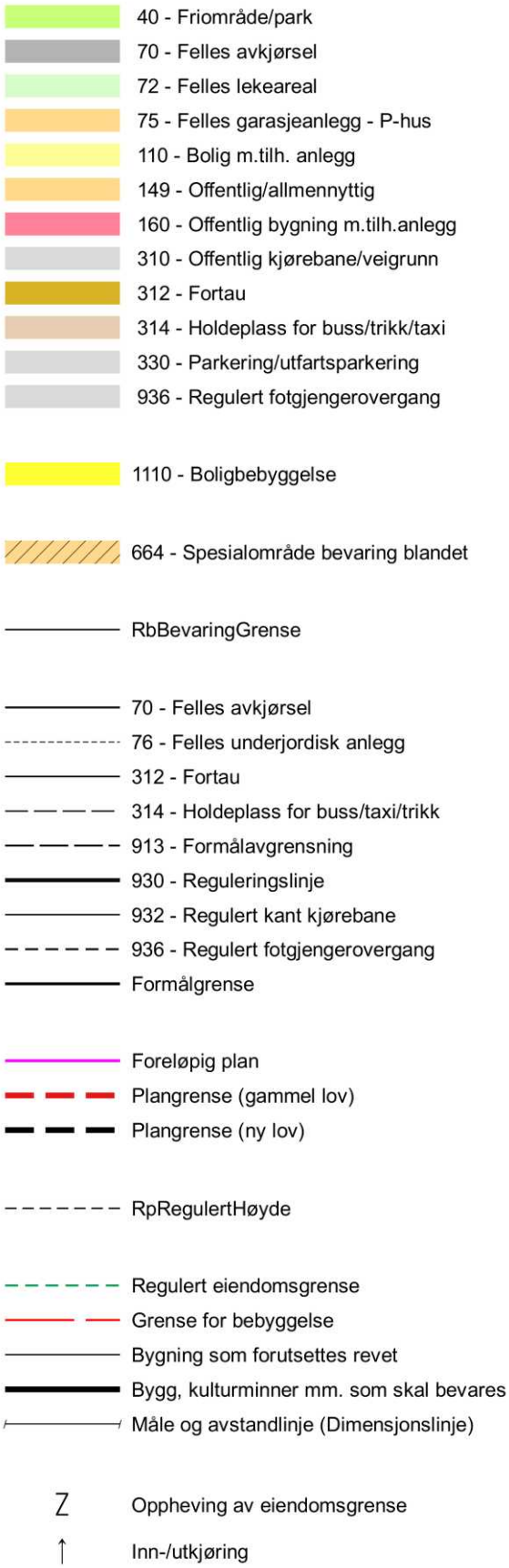
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

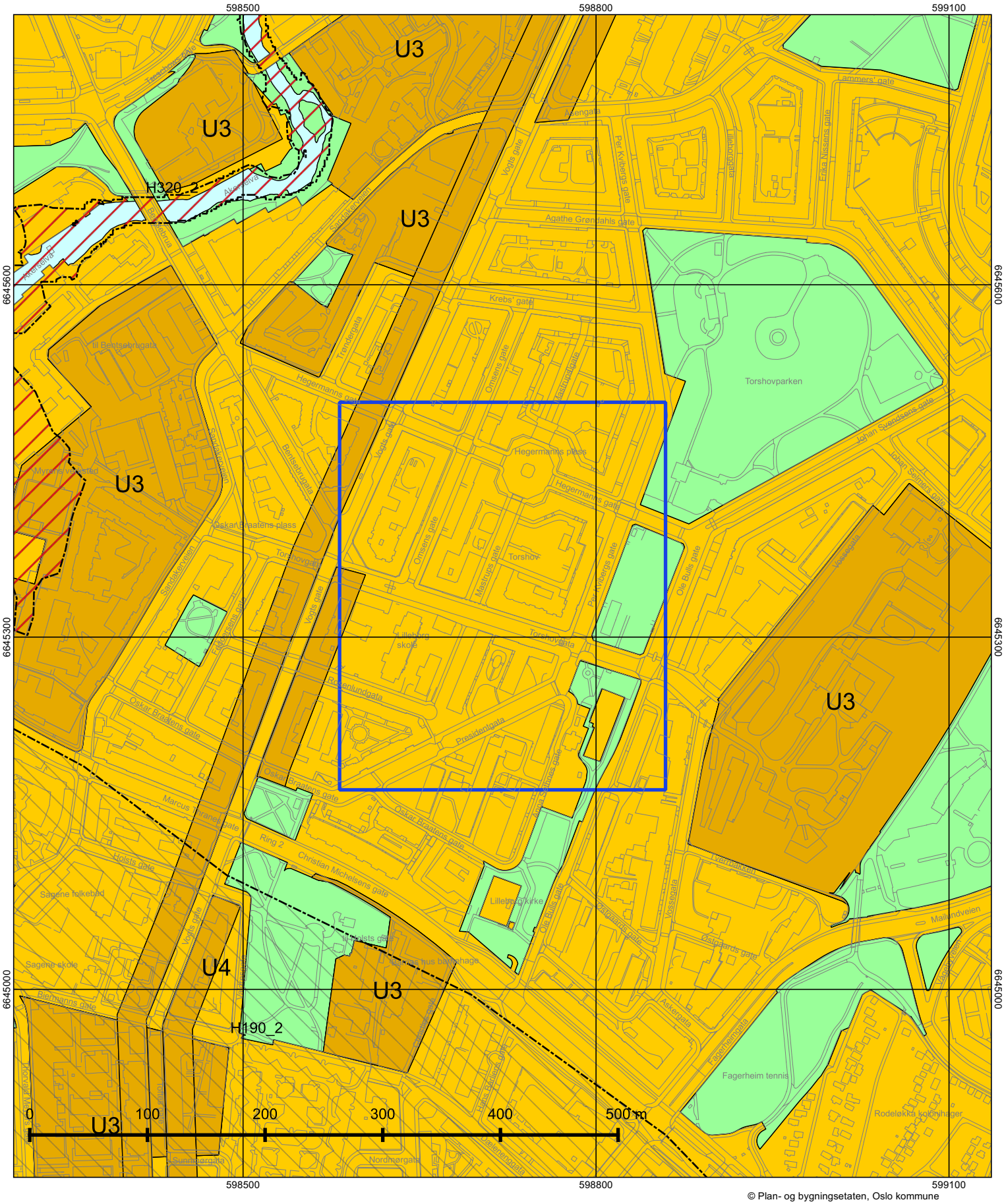
PlottID/Best.nr: 160278/ 86536279
Adresse: Torshovgata 14
Gnr/Bnr: 225/299
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160278/86536279
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-2255

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

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

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 197701394

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

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

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

# Plan- og bygningsetaten

Dato: 06.07.2026
Kunde: Sigurd Bergseng
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536279
Deres ref: 9334080

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 225, BNR. 299.

Vi viser til bestilling av 06.07.2026 for eiendom gnr. 225, bnr. 299.

**GNR. 225 BNR. 299**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.03.1900.

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

**630 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
Seksjon Matrikkel

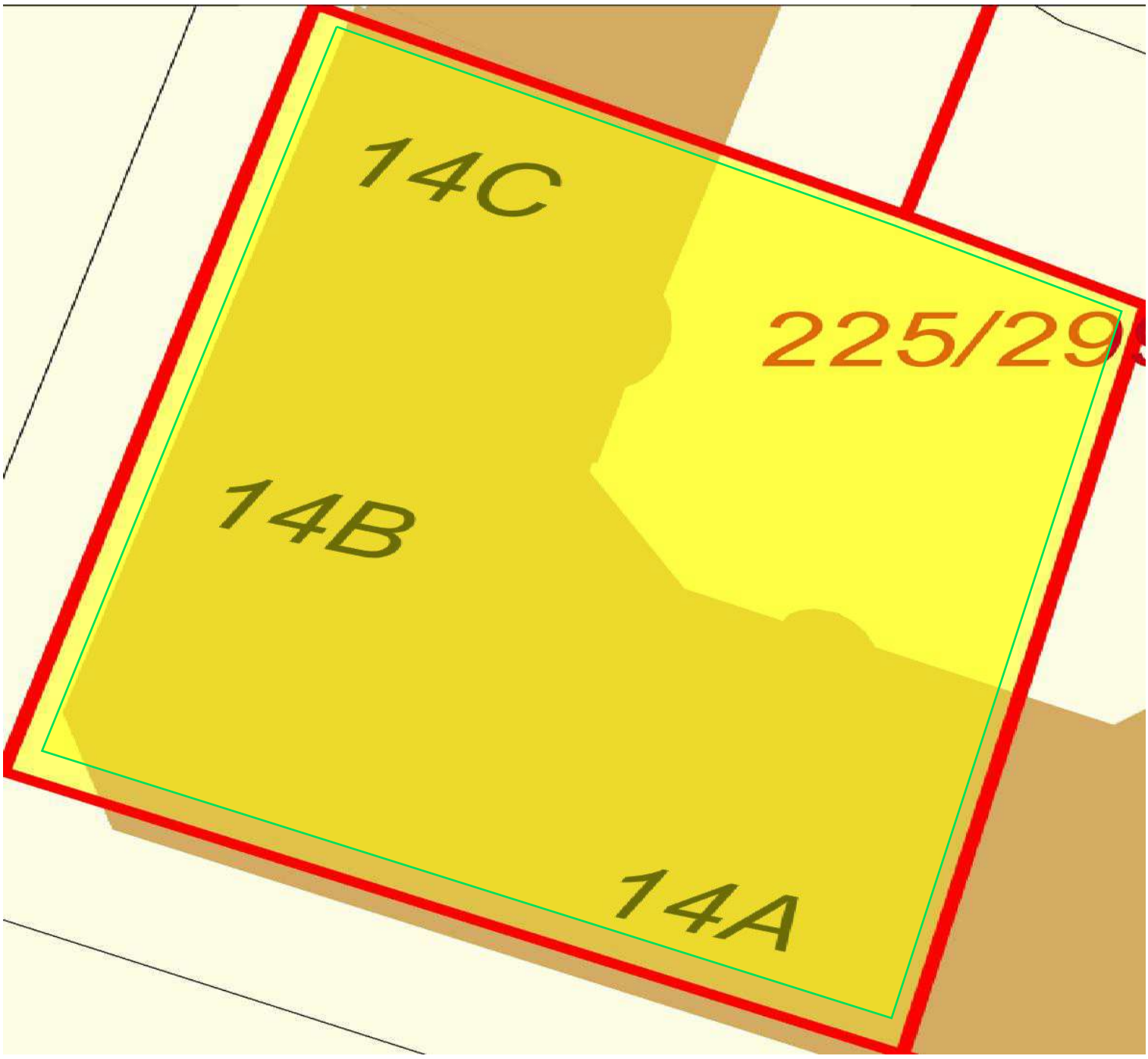
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

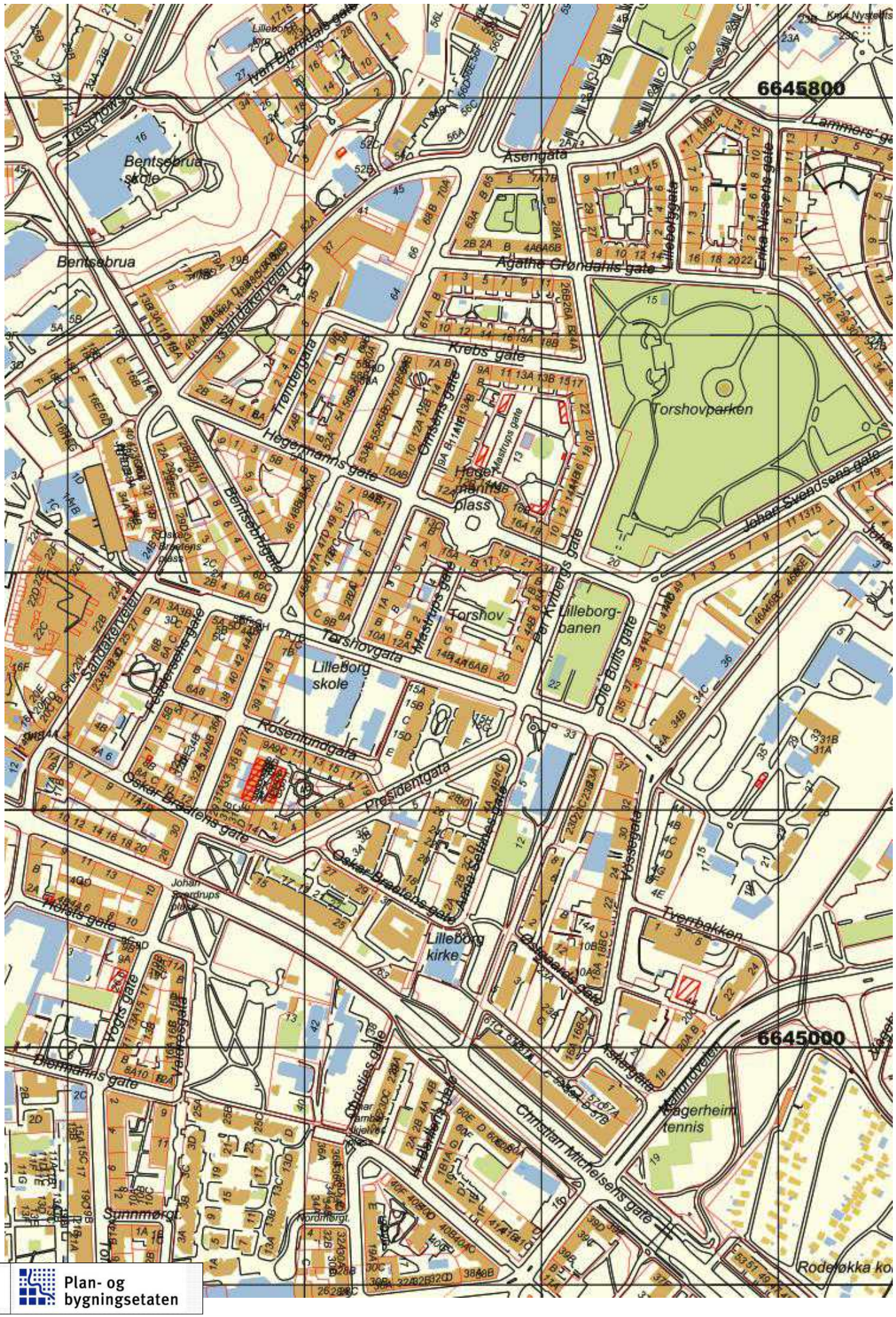
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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




Plan- og bygningsetaten


6645800
6645000
Bentsebrua skole
Bentsebrua
Asengata
Agathe Grøndahls gate
Krebs gate
Torshovparken
Trøndergata
Hegermanns gate
Hegermanns plass
Christens gate
Maastrups gate
Bentsebrugata
Sandakerveien
Torshov
Torshovgata
Per Kvibergs gate
Lilleborg-banen
Ole Bulls gate
Johan Svendsens gate
Lilleborg skole
Rosenlundgata
Oskar Braatens gate
Presidentgata
Lilleborg kirke
Tyrihakken
Vossegata
Vogts gate
Bjørndalsgata
Christian Michelsens gate
Hagerheim tennis
Rodeløkka
Plan- og bygningsetaten

# 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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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:**
Torshovgata 14A, 0476 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 299, andelsnr. 103 i BORETTSLAGET TORSHOVGATA 14, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
92260373


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Aksept

**Saksbehandler:** Benjamin Schøn

**Telefon / Mobil:** 22 60 28 08 / 905 57 535

**E-post:** benjamin.schon@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. 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.

7. 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.

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. 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).

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

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

5. Husk at 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.

---