PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

# VOGTS GATE 63A

# Vedlegg

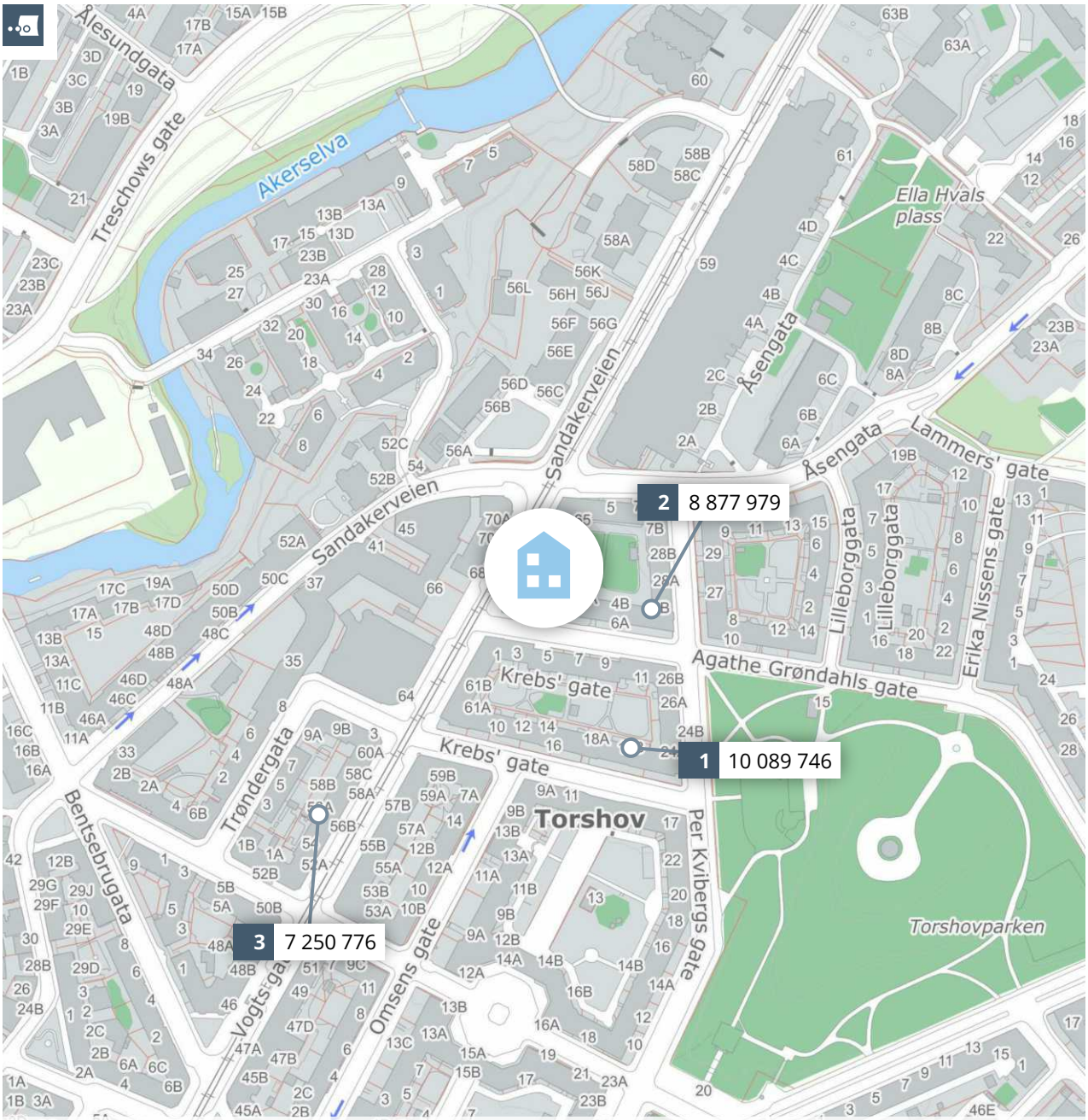
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning




# Meglers verdivurdering

# VOGTS GATE 63 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 17.09.2025

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: Erling Beck.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Vogts gate 63 A, 0477 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1924

GNR 224 BNR 1 FNR 0 SNR 57 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ÅSEN RODE 1

Verdivurdert til

**6 300 000**

| 173 929 | 6 473 929 | 89 916 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 72 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1924 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 5 289 |
| Formue | 46 880 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 2 |

Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Krebs' gate 18 B<br>80 m² 1922 3. etg 3 sov | 12.08.2025 | 9 500 000 | **9 900 000** | 189 746 | 10 089 746 | **126 122** |
| 2 Agathe Grøndahls gate 6 B<br>83 m² 1923 2. etg 2 sov | 19.08.2025 | 7 950 000 | **8 650 000** | 227 979 | 8 877 979 | **106 964** |
| 3 Vogts gate 56 B<br>68 m² 1903 2. etg 2 sov | 24.04.2025 | 7 200 000 | **7 200 000** | 50 776 | 7 250 776 | **106 629** |

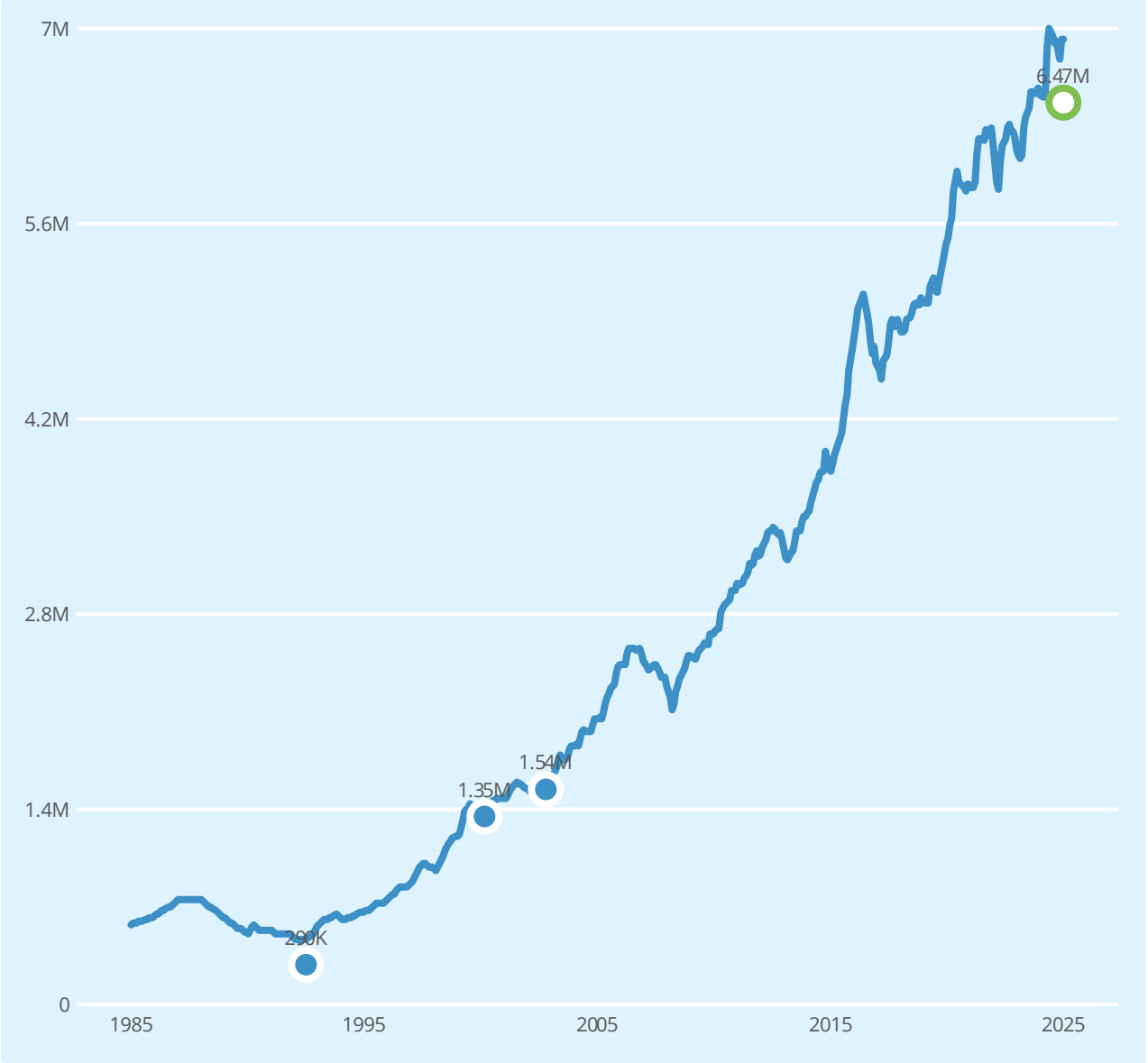
Stor og lys gjennomgående 3-roms selveierleilighet i flott klassisk Torshovbebyggelse - "Englandsgården", med parkmessig gårdsrom. Leiligheten ligger sentralt til på Torshov med kort vei til de fleste fasiliteter.
Boligen er godt vedlikeholdt med behov for modernisering.
Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder: Entre / gang, romslig og lys stue med hjørnepeis. Stuen er vendt mot parkmessig gårdsrom. Pent kjøkken med spiseplass. Ny kjøkkeninnredning i 2021med nye fronter fra velrennomerte Ikea. Soverom 1 av fin størrelse. Soverom 1, er vendt mot rolig gårdsrom.
Soverom 2 av meget generøs størrelse samt masse garderobe. Hoved soverom er vendt mot vest. Eldre flislagt bad med. Baderom er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører. Servantskap med innfliset speil over servant. Toalett, opplegg for vaskemaskin. Baderom av eldre dato. Baderom trenger oppussing.
Leiligheten disponerer både en loftsbod og 2 kjellerboder.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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 omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 02.05.2003 | 06.08.2003 | 29.08.2003 | 1 530 000 | 1 535 000 | 5 278 | 1 540 278 | |
| 15.12.2000 | | 15.12.2000 | - | 1 350 000 | - | 1 350 000 | |
| 06.05.1993 | | 06.05.1993 | - | 290 000 | - | 290 000 | |
| 18.09.1986 | | 18.09.1986 | - | 16 938 | - | 16 938 | 2 |

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

# Leiligheter til salgs i 477 OSLO nå

15
leiligheter til salgs

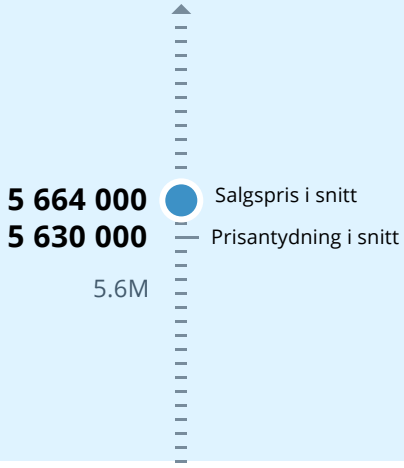



Annonsene har i snitt ligget ute i

58
dager

# Leiligheter solgt i 477 OSLO siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

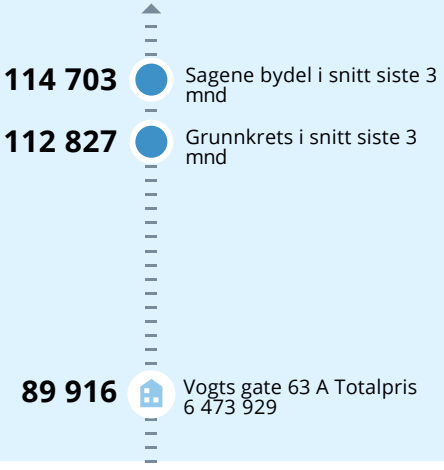



Solgt i snitt i løpet av

49
dager

for 1.2% over prisantydning

# Analyse m²-priser



# Tilstandsrapport

Vogts gate 63A , 0477 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 1, snr. 57

**Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 72 m²**



**Befaringsdato:** 30.06.2025 **Rapportdato:** 10.09.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-25216 **Referansenummer:** NT9978

**Autorisert foretak:** Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Tandberg **Vår ref:**

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# 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**

Thomas Tandberg

tt@taksator.no

906 27 290

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# 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.

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

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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 2. etasje, beliggende sentralt på Torshov, bydel Sagene i Oslo.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Peis med innsats for vedfyring i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.

Varmtvann fra bereder i leiligheten.

Ikea kjøkkeninnredning med grå, profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Flislignende plater på vegg over benk.
Nye fronter, benkeplate og plater på vegg ble montert i 2021.
Integrert oppvaskmaskin (smal modell).

Flislagt baderom med ukjent alder.
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.
Baderommet ansees å ha oversteget forventet levetid på 20 år.
Total modernisering av baderommet må påregnes.

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder samt 1 loftsbod med skråtak.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

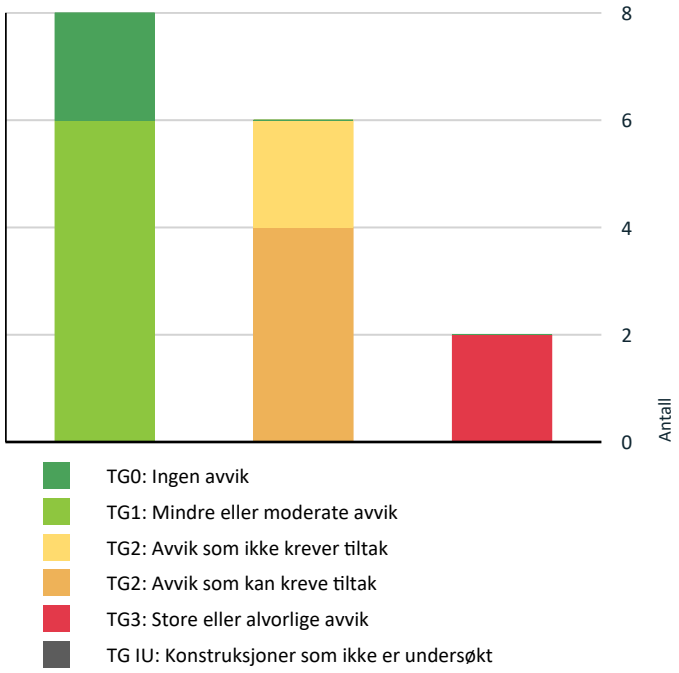
**3-roms leilighet i 2. etasje**

- Det foreligger ikke tegninger

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

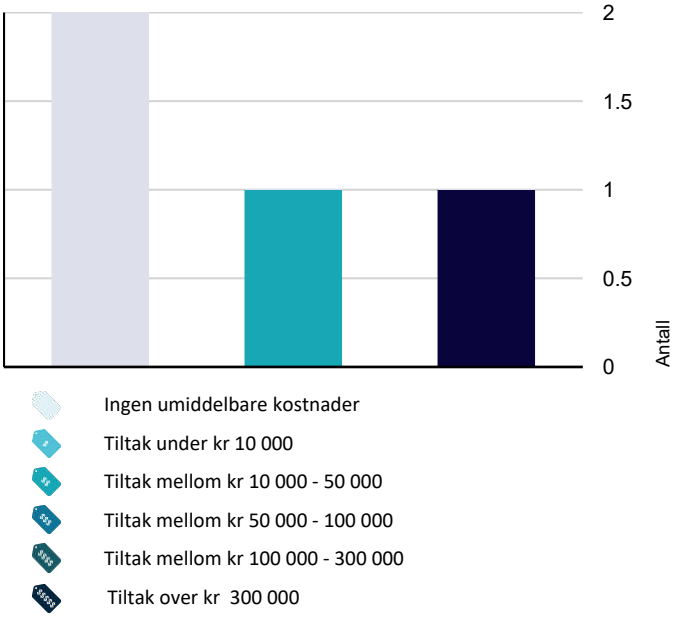
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

# Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Oppsummering av avvik

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

### 3-roms leilighet i 2. etasje

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | | |
|---|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | | |
|---|---|---|
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

| | | |
|---|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Tilstandsrapport

## 3-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE



**Byggeår**
1924

**Kommentar**
Iflg. Norges Eiendommer.

**Anvendelse**
Klassisk bygård over 3 etasjer, kjeller og loft.

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2009.

---

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

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

---

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

### TG 1 Entrédør

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren har kikkehull og sikkerhetslås.

---

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård.Yttervegger i murverk og teglstein.
Fasader, utvendig pusset og malt.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll), som var vanlig ved byggetid. Det er ikke uvanlig med skjevheter i eldre bygårder.
Saltak (skråtak) i trevirke, tekket med takstein.
Taket er ikke besiktiget.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer i malt betong.
Ellers malte flater.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i naturstein/tegl, samt støpt gulv i kjeller. Fundamentering kan være til fast grunn, faste komprimerte masser eller flåte, som er vanlig i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeskikk og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs eikeparkett.

———

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malt panel og malte flater.

———

Himlinger:
Malte himlingsplater (TakEss) på bad og kjøkken.
Ellers glatte, malte himlingsflater.

**Vurdering av avvik:**
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Slitt parkett.
- Ellers merker og skjolder på overflater.

_____

Overflatene i boligen viser tegn på slitasje utover det som er normalt. Jevnt over bærer overflatene preg av slitasje slik som riper, hakk, avskallinger, avflassing osv. Overflatene vil nok dessuten av mange oppfattes som umoderne og "gått ut på dato" eller ha behov for modernisering.
Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, trolig isolert med stubbloftfyll, som var vanlig da bygningen ble oppført.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere. Det ble under befaring observert skjevheter i etasjeskillere. Disse skjevhetene er ikke nærmere vurdert. Dersom skjevhetene er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Det er ikke uvanlig med skjevheter i eldre bygninger av denne typen.

### TG 1 Pipe og ildsted

Bygningen har originale pipeløp i teglstein.

Tilkoblet murt elementpeis med innsats for vedfyring, i stue.
Flislagt gulv foran ildstedet (gnistfanger).

_____

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



### TG 1 Innvendige dører

Profilerte, malte innerdører i trevirke.

Tofløyet dør mellom stue og det ene soverommet.

_____

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

_____

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### Andre innvendige forhold

Entré/gang:
- Plassbygd skap med malte fronter.

Soverom:
- Plassbygde skap med malte fronter på begge soverom.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Flislagt baderom med ukjent alder.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

---

Flissatte vegger.

Malte himlingsplater (TakEss).

Flislagt gulv.
Opprinnelige varmekabler i gulvet er opplyst å være defekte (virker ikke).

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 28 mm.
Dette er innenfor dagens krav.
I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

---

Eldre plastsluk. Ukjent alder.
Det er ingen synlig membran/tettesjikt i sluket.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon som sier noe om hvordan baderommet er bygget opp.

---

Eldre plassbygd innredning med malte fronter.
Servant nedfelt i malt heltre benkeplate.
Speil innmurt i vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Gulvmontert klosett.

Dusjhjørne med svingdør og foldedør. Nye dusjdører opplyst å være montert i 2021.
Termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.

---

Rommet har naturlig ventilasjon.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via luftehull i dørblad.

---

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

# Tilstandsrapport

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Slitte silikonfuger og flisfuger.
- Hakk og sprekk i flere fliser.
- Flere skruehull i veggfliser.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**





## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (kjøkken), uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med grå, profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Flislignende plater på vegg over benk.
Ledstrips under overskap.

Nye fronter, benkeplate og plater på vegg ble montert i 2021.
Arbeid utført av snekker M.Heimbeck.

Integrert oppvaskmaskin (smal modell).

———

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

———

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 2 Avtrekk

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekksventil på vegg.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle 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.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Rommet har kun naturlig avtrekk og ellers ingen forsert avtrekksløsning.
"manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.
Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu.

Naturlig ventilasjon var en vanlig løsning ved oppføring av bygningene, men er dårligere enn dagens krav og løsninger.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Tiltak:

Naturlig ventilasjon var vanlig på oppføringstid av bygningen.
Løsningen fungerer som tiltenkt etter datidens krav og metoder.
For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Vannledninger

Vannførende rør i kobber.
Ukjent alder på røropplegg.

Felles hovedstoppekran i kjeller.

———

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

• Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### TG 2 Avløpsrør

Interne rørføringer i plast, ført til felles rørføringer i støpejern.

Det ble utført rørfornyingsprosjekt i sameiet i 2021.
Utført av Olimb Rørfornying.

———

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Avtrekk skjer via ventiler på bad og kjøkken.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.
Eventuelle 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.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

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.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenbenk/skap.
Eldre bereder, ikke merket med produksjonsår.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

———

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovner.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
5 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Overlastvern på 32 Amp.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Håndskrevet kursoversikt.

---

Dørtelefonanlegg med døråpner.

---

Eier opplyser at innmaten i sikringsskapet tidligere er oppgradert i regi av sameiet.
Arbeidene ble utført av Vestre Aker Elektro Autorisert El.inst.
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførte arbeider.

Det ble installert felles brannvarslingsanlegg i 2020, i regi av sameiet.
Arbeidene ble utført av Norbrann Elektro AS.
Eier innehar faktura på utførte arbeider, datert 12.08.2020.
Eventuell samsvarserklæring er ikke forelagt.

---

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

# Tilstandsrapport

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

**Spørsmål til eier**

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei Opplyst av eier ved befaring.**

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

**Generelt om anlegget**

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

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   **Nei**

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   **Ja**

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja - Sprekk i lokk på stikkontakt på det ene soverommet.**

    **Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.**
    **En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.**
    **Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.**

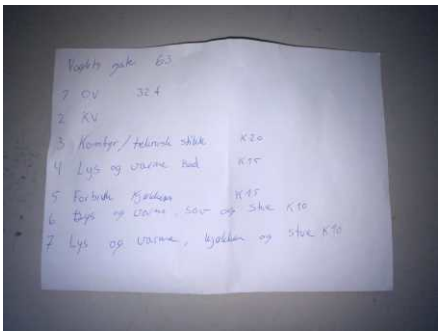
**Generell kommentar**

# Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.





## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.
Felles brannvarslingsanlegg ble installer i 2020 (opplyst av eier).
Liten leilighetspakke med avbstillingsbryter ble installert, utført av Norbrann Elektro AS.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

---

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

# Tilstandsrapport

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

# 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

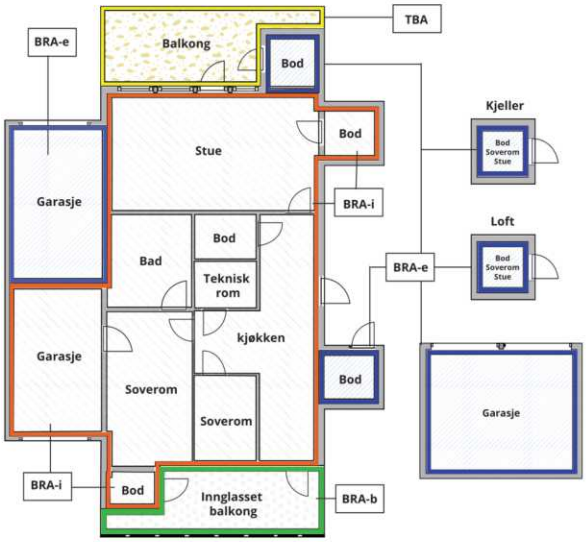
## Hva er måleverdig areal?

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 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

## 3-roms leilighet i 2. etasje

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 2. Etasje | 72 | | | 72 | | | 72 |
| Kjeller | | 10 | | 10 | | | 10 |
| Loft | | 2 | | 2 | | 2 | 4 |
| **SUM** | **72** | **12** | | | | **2** | **86** |
| **SUM BRA** | **84** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Entré/gang, Bad, 2 soverom, Stue, Kjøkken | | |
| Kjeller | | Boder | |
| Loft | | Bod | |

**Kommentar**

2. Etasje:
Entré/gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

_____

Kjeller:
2 boder på henholdsvis ca. 8,0 m² og ca. 1,6 m².

Loft:
Bod med måleverdig areal på ca. 2 m², merket nr. 201.
Boden har skråtak. Gulvareal ble målt til ca. 4,3 m².

_____

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **3-roms leilighet i 2. etasje** | 72 | 0 |

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 30.6.2025 | Thomas Tandberg | Takstingeniør |
| | Kari Anne Angell og Carl Andreas Kolstad | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 224 | 1 | | 57 | 5694 m² | Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Festet |

**Adresse**
Vogts gate 63A

**Hjemmelshaver**
Kolstad Carl Andreas, Angell Kari Anne, Oslo Kommune

**Kommentar**
Bolignummer (SSB) : H0201

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

Hjemmelshaver : Oslo Kommune
Årlig festeavgift for hele selskapet er pr. tid. på kr. 141 076,-
Økning av festeavgiften må påregnes i fremtiden.
Festeavgiften reguleres hvert 10. år.
Festekontrakt inngått: 1951 - Festekontrakt gikk ut: 2021. Senere er avtalen forlenget.

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører | Organisasjonsnr |
|---|---|---|---|
| Torshov kvartal X sameie | 68 / 6444 | Oslo & Omegn Boligforvaltning A/L - 22 12 23 40 | 982307430 |

| Felles formue | Felles gjeld: |
|---|---|
| Kr. 46 880 31.12.2024 | Kr. 173 929 01.09.2025 |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

3-roms leilighet i 2. etasje, beliggende sentralt på Torshov, bydel Sagene i Oslo.
Kort vei til et mangfold av forretninger, serveringssteder og øvrige servicetilbud.
Kjøpesenter på Sandaker og Storo Senteret et par trikkestopp unna. God offentlig kommunikasjon.
Gangavstand til Grünerløkka med alle sine spennende forretninger, spisesteder og yrende uteliv.
Barnehager og skoler i nærområdet.
Store grønne friarealer i Torshovdalen og Torshovparken, samt turmuligheter langs Akerselva.

### Om tomten

Felles tomt på 5 694 m².
Inngang via gårdsrom.
Gårdsrommet er pent opparbeidet med asfalt, brostein og gressplen.
Ellers variert beplanting, lekeapparater og sittegrupper.

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

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 5 289,- pr. måned (kr. 63 468,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, bredbånd, trappevask, renter og avdrag på felles lån, vedlikeholdstillegg, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, festeavgift, vaktmestertjenester, forretningsfører, betjening av andel fellesgjeld m.m.
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

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

Området består i hovedsak av klassiske bygårder og boligblokker.
Bygning oppført i 1924 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk.
Bygningen står på byantikvarens liste over bevaringsverdige bygninger (gul liste).

Sameiet består av 97 boligseksjoner. Sameiet eier selv 2 seksjoner.
Fellesvaskeri i sameiet.

Det ble i 2025 utarbeidet en Tilstandsrapport på fellesarealer, i regi av styret.
Det ble i 2025 påbegynt befaringsrunde av takterasser.
Det ble i 2024 påbegynt trapperehabilitering indre gårdsrom.
Det ble utført rørfornyingsprosjekt i sameiet i 2021. Utført av Olimb Rørfornying.
Porttelefonanlegget er oppgradert.
Det er installert felles brannvarslingsanlegg i sameiet.
Fasader er rehabilitert.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre.

———

Eier opplyser at det har vært observert sølvkre på baderommet.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Protector Forsikring | 3195245 | Fullverdi | | |

**Kommentar**
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Forretningsfører | | Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Som påviste og ga opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | | Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse. | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | Utfylt av selger. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 10.09.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NT9978

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 154251006 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Kari Anne Angell | Carl Andreas Kolstad |

| Gateadresse |
| --- |
| Vogts gate 63A |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0477 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 22

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 91408147

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251006

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skiftet kran/blandebatteri og vask på kjøkkenet i 2021.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har sett 5 stk på snart 1 år.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251006

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251006

## Tilleggskommentar

I perioden vi selv ikke har bodd her, har leiligheten vært utleid. Det har aldri vært problemer av noen art. Vi flyttet tilbake hit 1.oktober 2024.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154251006

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Kari Anne Angell | cd908eedaccb71004b62 2c11184bdd31f2d511e3 | 17.09.2025 10:25:40 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Carl Andreas Kolstad | bc68a6a3be25f47e26c07 47da9326d0055104295 | 17.09.2025 10:32:19 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 154251006

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

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Sameiet Torshov KV X | | **Vår ref.:** | 29/57 | **Fødselsdato eier:** | 30.10.1957 |
| VOGTS GATE 63 A | | **Type:** | Eierseksjonssameie | **Fødselsdato medeier:** | 01.05.1950 |
| 0477 OSLO | | **Eiere:** | Andreas Kolstad, Kari Anne Angell | | |
| **Organisasjonsnr:** | 982 307 430 | **Seksjonsnr:** | 57 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **5 289**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Bredbåndsavgift | 544 |
| | Renter og avdrag | 1 623 |
| | Brøkfordelt vedlikeholdstillegg | 125 |
| | FELLESKOSTNADER | 2 830 |
| | Trappevasktillegg | 167 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 173 929 | Gjeld siste årsoppg.: | 193 915 |
| Klient ajourf. lån: | 16 154 282 | Klient gj. s. årsoppg.: | 18 010 597 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987183937, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 20.08.2025: 6.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 167

Saldo per 20.08.2025: 16 154 282

Andel av saldo: 173 929

Første termin/første avdrag: 01.08.2025 ( siste termin 01.07.2039 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Carl Nilssen-Love |
| Adresse: | VOGTS GATE 63 B |
| Postnr/-sted: | 0477 OSLO |
| E-post: | styret@torshovx.no |
| Webside: | https://torshovx.no/ |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 20.08.2025

**Utestående saldo:** **0**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 193 915 | Andre inntekter: | 12 763 |
| Annen formue: | 46 880 | Utgifter: | 13 112 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: | 57 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeår: | 1923 | | |
| Gårds/bruksnr: | 224/1 - seksjon:57 | | |
| Bygningstype: | Bygård | | |
| Feste/eiet tomt: | Festet | Tomteareal: | 5631 |
| Årlig festeavgift: | 141 076,00 | | |
| Avg. reguleres: | <ukjent> | | |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Protector Forsikring ASA | Polisenr: | 3195245 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Sameiet Torshov KV X | **Vår ref.:** | 29/57 | **Fødselsdato eier:** | 30.10.1957 |
| VOGTS GATE 63 A | **Type:** | Eierseksjonssameie | **Fødselsdato medeier:** | 01.05.1950 |
| 0477 OSLO | **Eiere:** | Andreas Kolstad, Kari Anne Angell | | |

**Organisasjonsnr:** 982 307 430

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ferdigstillt: | 01.01.1923 | Første innflytting: | 01.01.1980 | SSBnr: | H0201 |
| Etasje: | 2/V | Oppvarmingstype: | Uspesifisert | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Ingen () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 2 | | |
| Husdyrhold: | Nei | Oppr. antall rom: | 2 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | 029-027 | P-rom | 68 |

Fasiliteter:

GENERELL INFORMASJON
Festet tomt.
Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige seksjoner.

VEDLIKEHOLD
Diverse vedlikehold har blitt gjort / utredes i 2024. For ytterligere detaljer, se årsmelding.

Påbegynt trapperehabilitering indre gårdsrom.

Befaring av ventilasjonsfirma og vil utarbeide en plan på vedlikehold og rehabilitering av felles ventilasjonskanaler.

Påbegynt brannsikring i fellesareal, nytt slukkeutstyr med serviceavtale.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet Torshov Kvartal X har egen vaktmester. Vaktmesterens navn er Petter Uthberg og kan treffes på portner@torshovx.no.
Petter ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, løpende vedlikehold. Det er han som skal kontaktes om en lyspære har gått eller noe er galt med en dør i bygget.

AREALUTVIDELSE
Styret har fått fullmakt av årsmøtet til å avhende fellesareal på loft og kjeller under visse vilkår. Det er dermed ingen automatikk for en seksjonseier i første eller tredjeetasje å få rett til å kunne bygge ned mot kjeller eller opp mot loft.
Styret kan heller ikke forhåndsuttale seg til eiendomsmelger, da det kreves en konkret søknad som må behandles.

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

TV OG BREDBÅND
Sameiet Torshov Kvartal X har avtale med Telia for leveranse av bredbånd eller kabel-tv.
Alle har dette inkludert i fellesutgiftene.

# Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Sameiet Torshov KV X | **Vår ref.:** | 29/57 | **Fødselsdato eier:** | 30.10.1957 |
| VOGTS GATE 63 A | **Type:** | Eierseksjonssameie | **Fødselsdato medeier:** | 01.05.1950 |
| 0477 OSLO | **Eiere:** | Andreas Kolstad, Kari Anne Angell | | |

**Organisasjonsnr:** 982 307 430

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

NØKLER OG SKILT
Nøkler til inngangsdør i oppgangen bestilles hos styret. Navnendring på ringeklokke ordner vaktmesteren.

Annen informasjon:

**Sameiet Torshov KV X**

**årsmøte 2025**

**Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 03.06.2025, kl 19:30

Sted: **Deichman Torshov**

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

**FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

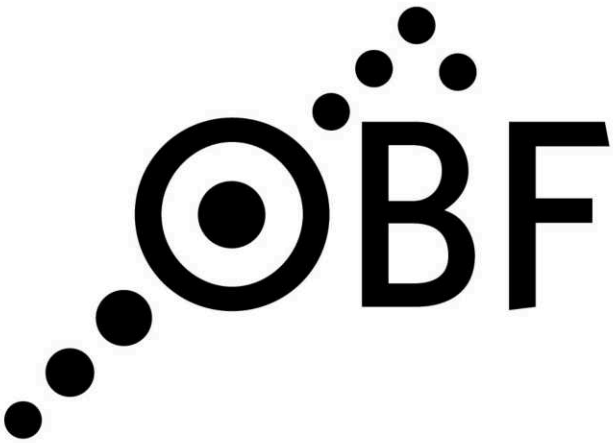
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Torshov KV X tirsdag 03.06.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


BF



# Årsmøte i Sameiet Torshov KV X

Tirsdag 03.06.2025, kl 19:00
Møtested er ikke fastsatt

## 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Torshov KV X

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

## 2. Årsmelding 2024

## 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

### 3.1 Årsregnskapet for 2024

### 3.2 Disponering av årets resultat

### 3.3 Revisjonsberetning

### 3.4 Orientering om budsjett for 2025

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret har hatt en godtgjørelse på 210 000, vi ønsker å beholde samme nivå

**Forslag til vedtak:** Det er foreslått å honorere styret med kr 210 000

## 4. Orientering

### 4.1 Tilstandsrapport

Styret har engasjert arkitekt for å utarbeide en tilstandsrapport, samt forberede arbeid for utarbeidelse av brannkonsept, rømningsveier osv. I forbindelse med tiltaksliste i brannforebyggende arbeid må vi ha oppdaterte tegninger av kvartalet, særlig fellesareal. Vi har også nytte av oppdaterte tegninger i arbeidet med planlegging av generelt vedlikehold og som grunnlag for en forestående reseksjonering. Se vedlegg for mer informasjon.

## 5. Forslag

### 5.1 Oppdatert kontrakt for kjøp av fellesareal

Vi har oppdatert kjøpskontrakt med bistand fra advokat Paal Haugaard.

**Forslag til vedtak:** Ny kjøpskontrakt godkjennes

### 5.2 Veileder ved utbygging

Vi har utarbeidet ny veileder for utbygging med bistand fra advokat Paal Haugaard

**Forslag til vedtak:** Veileder godkjennes

# 6. Valg av tillitsvalgte

Her vil valgkomite fremlegge innstillinger

## 6.1 Valg av styreleder for 2 år

Carl Nilssen-Love er ikke på valg.

## 6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode:

- Lisa Brooke Hansen
- Matias Helle

Det skal velges 2 styremedlemmer.

Valgkomiteen presenterer sin innstilling.

## 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

- Hallgeir Kjosås Lie
- Patrick Linstadhagen Henriksen
- Sjur Husom Vonen

Det skal velges inntil 3 varamedlemmer.

Valgkomiteen presenterer sin innstilling.

## 6.4 Valg av valgkomité m.fl.

# 7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 13.05.2025

Styret i Sameiet Torshov KV X

Styreleder, Carl Nilssen-Love
Styremedlem, Lisa Brooke Hansen
Styremedlem, Matias Helle
Styremedlem, Karna Buggeland Sælebakke

Styremedlem, Ingun Lund Witsø
Varamedlem, Patrick Linstadhagen Henriksen
Varamedlem, Hallgeir Kjosås Lie
Varamedlem, Sjur Husom Vonen

# ÅRSMELDING

# 2024



# Årsmelding 2024 for Sameiet Torshov KV X

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

## Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Carl Nilssen-Love
Styremedlem, Lisa Brooke Hansen
Styremedlem, Matias Helle
Styremedlem, Karna Buggeland Sælebakke
Styremedlem, Ingun Lund Witsø
Varamedlem, Patrick Linstadhagen Henriksen
Varamedlem, Hallgeir Kjosås Lie
Varamedlem, Sjur Husom Vonen

Styret har bestått av 3 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på styret@torshovx.no

## Forretnings- og regnskapsførsel

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

## Generelle opplysninger om Sameiet Torshov KV X

Sameiet Torshov KV X er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 982307430. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 97 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

## Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Torshov KV X har egen vaktmester/portner. Vaktmesterens/porterens navn er Petter Uthberg og kan treffes på 90623930.

Uthberg ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift og løpende vedilkehold.

Sameiet Torshov KV X har avtale med renholdstjeneste med Absolutt Rent. Renholdet skjer fortrinnsvis fredager.

Styret i Sameiet Torshov KV X har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

## Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Torshov KV X har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

## Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri bestilles hos vaktmester. Det samme gjelder skilt til

ringeklokke.

## Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

## HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

- Fortsette å utbedre brannsikringstiltak

- Utskiftning av brannslukningsapparater i alle oppganger/boenheter

- Oppstart vedlikehold av tak-terrasser/verandaer
- Tilsyn av trær i indre gårdsrom
- Befaring i fellesareal for å sikre frie rømningsveier
- Avholde dugnad med oppfordring og mulighet til å kaste søppel og rot som oppbevares i fellesområder for å sikre frie rømningsveier
- Tilsyn av lekeplass-området
- Gjennomgang av fellesareal og utbygde enheter for å sikre godkjente rømningsveier
- Innbrudds-sikring: Nytt dørbeslag på alle ytterdører

## Forsikring

Eiendommen til Sameiet Torshov KV X er forsikret i Protector Forsikring ASA og har polisenummer 3195245.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å

kartlegge hva som er årsak til skaden.

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

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

## Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 5 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført

de siste årene:

2021: ingenting ført

2022:ingenting ført

2023: ingenting ført

2024:

- Påbegynt trapperehabilitering indre gårdsrom
- Diverse mindre reparasjoner og rehabilitering av tak og fasade
- Bygget tak på utebod for å fasilitere barnevognparkering mm.
- Bygget et mindre treskur ved bod for trygg oppbevaring av redskaper og verktøy
- Befaring av ventilasjonsfirma. Mulihetsstudie, vedlikehold og rehabilitering av felles ventilasjonskanaler
- Beskjæring og div arbeid utført av arborist
- Overfladisk oppgradering av utleieleilighet.
- Utbedring utelys.

2025:

- Fortsettelse brannsikring i fellesareal, nytt slukkeutstyr med service avtale
- Påbegynt befaringsrunde av takterasser.
- Ny trapp Åsengata 7
- Innbruddssikring, heldekkende skallsikring ytterdører
- Tilstandsrapport fellesareal

## Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 11 møter og behandlet 81 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

Brannsikring.

Salg av fellesareal.

Tilstandsrapport på fellesareal.

Oppdatering sameiets tegninger.

Påbegynt prosess mot reseksjonering.

Rehabilitering tak og piper, nye pipehatter.

26.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Torshov KV X

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# ÅRSREGNSKAP

# 2024



# ¡ rsregnskap 2024 - Resultat

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Inntekter | | | | | |
| Felleskostnader og inntekter | 1 | 5 927 099 | 5 160 285 | 5 902 309 | 6 087 316 |
| Sum | | 5 927 099 | 5 160 285 | 5 902 309 | 6 087 316 |
| Andre inntekter | 2 | 853 060 | 0 | 0 | 0 |
| Sum andre inntekter | | 853 060 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | | 6 780 159 | 5 160 285 | 5 902 309 | 6 087 316 |
| Forretningsfŋrsel og revisjon | 3 | 271 024 | 258 956 | 276 816 | 278 500 |
| Lŋnn og honorar | 4, 5 | 239 610 | 239 610 | 239 610 | 239 610 |
| Vedlikehold | 6 | 790 527 | 473 547 | 800 000 | 970 000 |
| Eksterne tjenester | 7 | 475 533 | 452 294 | 419 760 | 722 384 |
| Kabel-tv og bredb³ nd | | 616 804 | 588 491 | 593 000 | 632 844 |
| Forsikring | | 470 214 | 445 702 | 453 339 | 523 000 |
| Kommunale avgifter | | 1 107 435 | 927 812 | 1 095 000 | 1 219 480 |
| Festeavgifter | | 141 076 | 141 076 | 146 000 | 146 000 |
| Brensel og stŋm | | 115 570 | 121 328 | 160 000 | 135 000 |
| Andre driftsutgifter | 8 | 188 743 | 130 225 | 107 000 | 150 000 |
| Tap o.l | | 0 | 95 000 | 0 | 0 |
| Sum | | 4 416 535 | 3 874 042 | 4 290 525 | 5 016 818 |
| Driftsresultat fŋr individuell innbetaling | | 2 363 624 | 1 286 243 | 1 611 784 | 1 070 498 |
| Driftsresultat etter individuell innbetaling | | 2 363 624 | 1 286 243 | 1 611 784 | 1 070 498 |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | | |
| Aksjeutbytte fra OBF | 3 | 156 489 | 130 351 | 10 000 | 0 |
| Renteinntekter | 9 | 50 063 | 37 982 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | 10 | 1 217 850 | 1 070 858 | 1 165 880 | 1 167 059 |
| Andre finansposter | 11 | 0 | -41 836 | 0 | 0 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | | -1 011 298 | -860 689 | -1 155 880 | -1 167 059 |
| ¡ rsresultat | 12 | 1 352 326 | 425 554 | 455 904 | -96 561 |
| Budsjettmessige poster | | | | | |
| Avdrag l³ n | | -599 367 | -638 866 | -610 320 | -641 589 |
| Endring i disponible midler | 12 | 752 959 | -213 312 | -154 416 | -738 150 |

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Aksjer og andeler | 13 | 2 600 | 2 600 |
| Sum anleggsmidler | | 2 600 | 2 600 |
| Omlŋpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 8 587 | 14 968 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 14 | 288 843 | 273 681 |
| Andre fordringer | | 0 | 21 196 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innest³ ende p³ driftskonto | | 1 465 412 | 696 553 |
| Innest³ ende p³ sŋrvilk³ r | | 189 015 | 181 583 |
| Sum omlŋpsmidler | | 1 951 857 | 1 187 980 |
| SUM EIENDELER | | 1 954 457 | 1 190 580 |

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| EGENKAPITAL | | | |
| Egenkapital | | | |
| Annen egenkapital 1.1 | | -16 314 606 | -16 740 159 |
| ¡ rets resultat | 12 | 1 352 326 | 425 554 |
| Sum egenkapital | 15 | -14 962 280 | -16 314 606 |
| GJELD | | | |
| Pant- og gjeldsbrev l³ n | 16 | 16 599 837 | 17 199 204 |
| Sum langsiktig gjeld | | 16 599 837 | 17 199 204 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 31 679 | 5 908 |
| Gjeld til forvaltningsklient | | 0 | 1 715 |
| Leverandŋrgjeld | | 173 057 | 146 106 |
| P³ lŋpne renter | | 99 093 | 102 132 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 13 071 | 50 121 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 316 900 | 305 982 |
| Sum gjeld | | 16 916 737 | 17 505 186 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 954 457 | 1 190 580 |

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Torshov KV X

Sted:_____, dato:_____

Carl Nilssen-Love
Styreleder

Ingun Lund Witsŋ
Styremedlem

Karna Buggeland SŊlebakke
Styremedlem

Matias Helle
Styremedlem

Lisa Brooke Hansen
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³ r. ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 3600 Inntekter felleskostnader | 3 177 300 | 2 923 452 | 3 174 245 | 3 293 396 |
| 3602 Leieinntekt forretningslokaler | 50 400 | 0 | 0 | 0 |
| 3603 Leieinntekt utleieleilighet | 75 349 | 51 350 | 151 200 | 151 200 |
| 3605 Leieinntekter Barnevognparkering | -2 400 | 7 200 | 0 | 0 |
| 3607 Renter og avdrag | 1 776 300 | 1 497 672 | 1 776 200 | 1 808 648 |
| 3611 Inntekt trappevask | 192 384 | 148 032 | 192 384 | 192 384 |
| 3620 Strŋmavgifter | 480 | 480 | 0 | 0 |
| 3625 Inntekt bredb³ nd | 593 280 | 515 328 | 593 280 | 626 688 |
| 3690 Andre inntekter | 50 000 | 0 | 0 | 0 |
| 3692 Inntekt vaskeri | 14 006 | 16 771 | 15 000 | 15 000 |
| Sum | 5 927 099 | 5 160 285 | 5 902 309 | 6 087 316 |

## Note 2 - Andre inntekter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 8400 Andre inntekter | 853 060 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 853 060 | 0 | 0 | 0 |

Konto 8400 gjelder salg av fellesareal.

## Note 3 - Forvaltning og revisjon

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjonshonorar | 6 125 | 5 500 | 6 000 | 6 500 |
| Forretningsfrerhonorar | 200 922 | 197 952 | 205 816 | 210 000 |
| Aksjeutbytte fra OBF | -156 489 | -130 351 | -10 000 | 0 |
| Annen regnskapsfrsel | 63 977 | 55 504 | 65 000 | 62 000 |
| Sum | 114 535 | 128 605 | 266 816 | 278 500 |

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

## Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Styrehonorar | 210 000 | 210 000 | 210 000 | 210 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 29 610 | 29 610 | 29 610 | 29 610 |
| Sum | 239 610 | 239 610 | 239 610 | 239 610 |

Styrehonorar vedtas forskuddsvis av ³ rsmte. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

## Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon.

## Note 6 - Vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 388 086 | 361 101 | 800 000 | 970 000 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 334 438 | 15 622 | 0 | 0 |
| 6620 Vedlikehold uteomr³ de | 68 003 | 19 476 | 0 | 0 |
| 6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering | 0 | 57 348 | 0 | 0 |
| 6695 Egenandel forsikring | 0 | 20 000 | 0 | 0 |
| Sum | 790 527 | 473 547 | 800 000 | 970 000 |

## Note 7 - Eksterne tjenester

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 6330 Vaktmestertjenester | 115 500 | 126 000 | 149 760 | 150 000 |
| 6360 Renhold | 231 527 | 196 032 | 200 000 | 192 384 |
| 6395 Sommer- og vinterkostnader | 7 199 | 55 450 | 50 000 | 50 000 |
| 6725 Juridisk r³ dgivning | 45 500 | 63 282 | 10 000 | 30 000 |
| 6730 Honorar for teknisk r³ dgivning honorar | 0 | 11 530 | 10 000 | 300 000 |
| 6780 Lpende drifts- og serviceavtaler | 59 276 | 0 | 0 | 0 |
| 6790 Annen fremmed tjeneste | 16 531 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 475 533 | 452 294 | 419 760 | 722 384 |

## Note 8 - Andre driftsutgifter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bŋker, scanning | 0 | 1 856 | 0 | 0 |
| 6900 Elektronisk kommunikasjon | 253 | 248 | 0 | 0 |
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader | 2 923 | 13 590 | 10 000 | 10 000 |
| 7320 Hjemmeside | 5 985 | 5 985 | 0 | 0 |
| 7400 Kontingent HL | 3 100 | 2 900 | 0 | 0 |
| 7720 Generalforsamling / ³ rsmŋte | 16 184 | 22 400 | 0 | 0 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 5 906 | 8 919 | 0 | 0 |
| 7781 Kostnader for bomiljŋtiltak | 51 192 | 17 404 | 30 000 | 30 000 |
| 7790 Andre driftskostnader | 103 201 | 56 924 | 67 000 | 110 000 |
| Sum | 188 743 | 130 225 | 107 000 | 150 000 |

## Note 9 - Renteinntekter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 8050 Renteinntekt bank | 47 210 | 37 982 | 0 | 0 |
| 8059 Andre renteinntekter | 2 852 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 50 063 | 37 982 | 0 | 0 |

## Note 10 - Rentekostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 8145 L³ nenr 8398.71.83937 | 1 217 850 | 1 070 858 | 1 165 880 | 1 167 059 |
| Sum | 1 217 850 | 1 070 858 | 1 165 880 | 1 167 059 |

## Note 11 - Andre finansposter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 8090 Utbytte | 0 | -41 836 | 0 | 0 |
| Sum | 0 | -41 836 | 0 | 0 |

## Note 12 - Disponible midler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| A. Disponible midler pr 01.01 | 881 998 | 1 095 311 |
| B. Endringer disponible midler | | |
| ¡ rets resultat | 1 352 326 | 425 554 |
| Avdrag langsiktig l³ n | -599 367 | -638 866 |
| B. ¡ rets endring i disponible midler | 752 959 | -213 312 |
| C. Disponible midler 31.12 | 1 634 957 | 881 998 |

## Note 13 - Aksjer og andeler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 1300 Investeringer i OBF AS | 2 600 | 2 600 |
| Sum | 2 600 | 2 600 |

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

## Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 1742 Forskuddsbetalt forsikring | 130 632 | 119 480 |
| 1749 Forskuddsbetalte kostnader | 158 211 | 154 201 |
| Sum | 288 843 | 273 681 |

## Note 15 - Egenkapital

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i ³ rene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til ³ betjene sameiets l³ n gjennom felleskostnadene.

## Note 16 - L³ n

| | |
|---|---|
| Kreditor: | Svenska Handelsbanken AB NUF |
| Form³ l: | Ref. av l³ n 8398.71.29983 og 8398.71.41851, samt renovering av soilrŋr, innstallasjon av brannvarslingssystem, rehab. av indre g³ rdsrom og fasaderahabilitering. |
| L³ nenummer: | 83987183937 |
| L³ netype: | Annuitet |
| Opptaks³ r: | 2019 |
| Rentesats: | 7.05 % |
| Beregnet innfridd: | 01.11.2039 |
| Opprinnelig l³ nebelŋp: | 19 675 000 |
| L³ nesaldo 01.01: | 17 199 204 |
| Avdrag i perioden: | 599 367 |
| L³ nesaldo 31.12: | 16 599 837 |
| Saldo 5 ³ r frem i tid: | 12 820 084 |

## L³ n

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 83987183937 | 1 | 331 202 | 331 202 |
| | 1 | 323 002 | 323 002 |
| | 1 | 297 877 | 297 877 |
| | 1 | 260 811 | 260 811 |
| | 1 | 259 861 | 259 861 |
| | 1 | 257 332 | 257 332 |
| | 1 | 252 085 | 252 085 |
| | 1 | 249 410 | 249 410 |
| | 1 | 246 954 | 246 954 |
| | 1 | 241 693 | 241 693 |
| | 1 | 232 718 | 232 718 |
| | 1 | 225 907 | 225 907 |
| | 1 | 224 285 | 224 285 |
| | 1 | 220 645 | 220 645 |
| | 1 | 220 543 | 220 543 |
| | 1 | 216 567 | 216 567 |
| | 1 | 216 085 | 216 085 |
| | 2 | 212 753 | 425 506 |
| | 3 | 210 122 | 630 366 |
| | 1 | 204 948 | 204 948 |
| | 2 | 204 860 | 409 720 |
| | 1 | 203 296 | 203 296 |
| | 3 | 202 404 | 607 212 |
| | 2 | 199 774 | 399 548 |
| | 1 | 194 512 | 194 512 |
| | 1 | 189 074 | 189 074 |

L³ n

| | | |
|---|---|---|
| 3 | 186 794 | 560 382 |
| 5 | 183 813 | 919 065 |
| 6 | 178 726 | 1 072 356 |
| 1 | 168 027 | 168 027 |
| 1 | 167 326 | 167 326 |
| 7 | 165 747 | 1 160 229 |
| 1 | 162 765 | 162 765 |
| 1 | 161 143 | 161 143 |
| 1 | 160 836 | 160 836 |
| 1 | 159 433 | 159 433 |
| 1 | 145 211 | 145 211 |
| 11 | 139 263 | 1 531 893 |
| 5 | 136 632 | 683 160 |
| 3 | 134 176 | 402 528 |
| 1 | 123 653 | 123 653 |
| 3 | 115 585 | 346 755 |
| 1 | 102 605 | 102 605 |
| 2 | 99 974 | 199 948 |
| 4 | 94 713 | 378 852 |
| 2 | 92 082 | 184 164 |
| 3 | 89 451 | 268 353 |

# Resultat og balanse med noter for Sameiet Torshov KV X.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Torshov KV X**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Carl Nilssen-Love (sign.) | 05.05.2025 |
| Styremedlem | Matias Helle (sign.) | 25.04.2025 |
| Styremedlem | Lisa Brooke Hansen (sign.) | 24.04.2025 |
| Styremedlem | Karna Buggeland Sælebakke (sign.) | 23.04.2025 |
| Styremedlem | Ingun Lund Witsø (sign.) | 23.04.2025 |

# VEDLEGG



Til årsmøtet i Sameiet Torshov KV X

## Uavhengig revisors beretning

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Torshov KV X som viser et overskudd på NOK 1 352 326. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 sameiet 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 15.05.2025

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Lillestrøm, 15. mai 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 15.05.2025

visena.com

# Elektronisk signatur

**Signert av**

***Wirum, Anne Grethe Ruud***

bankID

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

*15.05.2025 14:55:30*

**Signaturmetode**

*Norwegian BankID*

---

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

**Bakgrunn for utarbeidelse av tilstandsrapport for fellesareal**

Ved utgangen av 2024 vedtok styret å engasjere Tandberg arkitekter for å utarbeide en tilstandsrapport for sameiets fellesarealer. Bakgrunnen var at styret hadde identifisert behov for å innhente oppdaterte tegninger av bygget, som har endret seg betydelig siden forrige tegningsgrunnlag.

Tilstandsrapporten fra Tandberg arkitekter gir sameiet en oversikt over hva som er innmeldt i offentlige registre, samt en oppdatert oppmåling av fellesareal. I tillegg gir rapporten sameiet et helhetlig sett med plantegninger som kan benyttes som grunnlag for vurderinger av fremtidig omdisponering av areal, planlegging av vedlikehold, utarbeidelse av sikringstiltak mm.

Tilstandsrapporten ble også utarbeidet som et ledd i brannsikringen etter tilsyn fra Oslo brann- og redningsetat (OBRE), da vi har vært pålagt å få oversikt over faktiske forhold i gården og utarbeide et brannkonsept. Styret har et HMS-ansvar, og en gjennomgang av etablerte rømningsveier har vært et sentralt element.

De mange utbyggingene i gården har over tid innvirket på fellesarealer og situasjonen rundt disse. Styret har i kartleggingsarbeidet identifisert flere utbygginger som er foretatt uten å ha blitt reseksjonert, dvs. at arealet som er kjøpt fra sameiet og innlemmet ved utbygging fremdeles er registrert som fellesareal i offentlige registre. Dette kan skape tvister og utfordringer i forsikringssaker og ved kjøp/salg av seksjoner og fellesareal, som igjen kan påføre både sameiet og enkelte seksjonseiere unødige kostnader.

I henhold til kjøpekontraktene som har vært anvendt i nyere tid plikter styret på vegne av sameiet å påse at vedtekter følges og at det iverksettes reseksjonering i etterkant av utbygginger av loft og kjellere. Av hensyn til forsikringsdekning har vi også funnet det nødvendig å kontrollere at eksisterende utbygginger er utført iht. rammetillatelsen fra Plan og bygningsetaten (PBE), og at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dersom et areal er ombygget og tatt i bruk som bolig uten at det samsvarer med dokumentasjonen i PBE, vil dette som hovedregel føre til avkorting eller manglende dekning ved forsikringstilfeller.

Tilstandsrapporten gir sameiet en helhetlig oversikt over gjeldende situasjon og hvilke tiltak som bør iverksettes for å rette opp i eksisterende avvik. Styrets oppfatning er at hele sameiet er tjent med utarbeidelsen av en tilstandsrapport som sikrer korrekt oppmåling av fellesareal og avklarer kritiske

forhold, og at kostnader forbundet med dette tilfaller sameiet som fellesskap. I en videre prosess med å rette opp avvik og reseksjonere utbygde seksjoner er det forventet at den enkelte seksjonseier det gjelder tar kostnaden for dette.

# KJØPEKONTRAKT

**(vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 6. september 2016. Revidert 05.06.2024)**

Mellom

Sameiet Torshov kvartal X (heretter benevnt selger)
Åsengata 7 A
0480 OSLO
Organisasjonsnummer: 982041708

Og

Navn: (heretter benevnt kjøper)
Fødselsnummer:
Telefon:
Adresse:
Postnummer/-sted:

er det i dag inngått følgende avtale:

**1. SALGSGJENSTAND**

**1.1.Salgsgjenstand - Eiendommen**

Selger overdrar herved rett til å bygge ut hele eller en del av areal på loft/kjeller beliggende umiddelbart over/under kjøpers leilighet (heretter benevnt eiendommen). Dette erverves for sammenføyning med kjøpers eksisterende seksjon, på følgende vilkår:

**1.2. Nærmere om eiendommen**

Gårdsnummer: 224
Bruksnummer: 1
Seksjonsnummer: ____ tilknyttes loft/kjeller (fellesareal) ____ kvm,
ihht. Vedtak på sameiermøte.
Kommune: Oslo

Plantegning av areal:

**1.3. Nærmere beskrivelse av det areal som omfattes av utbyggingsretten**
Det areal som omfattes av utbyggingsretten omfatter (spesifiseres nærmere etter behovet i det konkrete tilfellet):

**1.4. Innredning og utstyr**
Varig innredning og utstyr som enten er fast montert eller som er særskilt tilpasset bygningen (f.eks. faste anlegg og installasjoner for oppvarming, faste elektriske installasjoner, faste antenner) skal fortsatt være fellesareal. Dersom det ellers er tvil om noe er tilbehør, skal det legges vekt på om det gjelder noe som er upraktisk å flytte, som er nødvendig til bruk på eiendommen eller som best kan brukes på eiendommen.

**1.5.Tilstand/Ansvarsfraskrivelse**
Eiendommen overdras i den tilstand den er; «as is», og kjøper forventes å ha gjennomgått eiendommen med sakkyndig før inngåelse av kjøpekontrakt for å få oversikt over eiendommens beskaffenhet og tilstand. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende mangler som burde ha blitt oppdaget ved en slik undersøkelse.

Ved vurderingen av om eiendommen har mangel skal overtakelsestidspunktet legges til grunn.

Selger skal inntil overlevering er skjedd behandle arealet på forsvarlig måte. Dersom arealet blir skadet eller ødelagt før overlevering og forholdet dekkes av forsikringen har, selger under alle omstendigheter rett på eventuelle utbetalinger mot at selger utbedrer skaden.

**2.BETALINGSBETINGELSER**
**2.1. Kjøpesum**
Kjøpesum kr

**2.2. Oppgjør**
Kjøpesummen og omkostninger skal innbetales i sin helhet ved kjøpekontraktens inngåelse til sameiets konto 8200.01.66029.

Dersom hele eller deler av kjøpesummen ikke blir innbetalt betales renter etter lov om forsinkelsesrente av 17.12.1976 regnet fra dato for innbetaling av kjøpesummen.

**2.3. Heftelser**
Selger bekrefter at arealet vil bli overdratt fritt for andre pengeheftelser enn de som fremgår av denne kontrakt, herunder private og offentlige avgifter og gebyrer. Denne kjøpekontrakt vil på samme måte bli sett på som en heftelse på seksjonen vedrørende felleskostnader.

**2.4. Depositum**
Kjøper må deponere et beløp på kr. 100.000 for eventuelle skader/slitasje som oppstår i byggeperioden. Beløpet settes inn på sameiets konto 8200.01.66029. Beløpet betales tilbake, fratrukket kostnader for utbedring av skader/rengjøring og regulert for evt. bankkostnader, etter en ferdigbefaring av styret (sammen med bygningsmessig fagkyndig). Beløpet utbetales uten renter.

**2.5. Innbetaling av beløp til dekning av bistand til sakkyndig mm.**
Kjøper skal i tillegg til kjøpesummen, innbetale kr 50.000,- til dekning av kostnader selger vil få til bistand fra bygningsteknisk sakkyndig, jf blant annet punkt 6.
Beløpet skal også dekke gebyrer og evt. andre lignende utgifter direkte knyttet til salgs- og byggeprosessen. Beløpet innbetales samtidig med og på samme vilkår som innbetaling av kjøpesummen.

**3. GENERELLE VILKÅR FOR UTBYGGING**
**3.1. Vilkår knyttet til byggearbeidene**
Alle byggearbeider må skje i henhold til igangsettingstillatelse, rammetillatelse og byggeforskrifter, samt vedtak og retningslinjer vedtatt av sameiermøtet og styret, og som gjelder på tidspunktet for inngåelse av avtalen.

Kjøper er byggherre og bærer det fulle ansvar for å imøtekomme pålegg myndighetene fremmer som følge av byggesaken.

Alle tegninger må være godkjent av selger og offentlige myndigheter før arbeidet igangsettes.

Utbygging skal skje i samsvar med de vilkår som måtte bli fastsatt av byantikvar og riksantikvar.

For det tilfelle at utbyggingen medfører offentlig pålegg om installering av felles brannvarslingsanlegg i oppgangen, skal type brannvarslingsanlegg avgjøres av selger. Dette for å sikre at samme type brannvarslingsanlegg installeres der dette kreves. Kostnader ved slik installering bæres av kjøper.

Ved utbygging i kjeller plikter kjøper å installere et balansert ventilasjonsanlegg for å forebygge radonfare.

Alle farger og utførelser på vinduer, takvinduer, dører og takterrasser skal uføres etter gårdens gjeldende standard.

**3.2. Særskilt om fukt- og soppkontroll**
Før utbygging kan påbegynne må kjøper fremlegge beskrivelser og tegninger i den utstrekning sameiet har avtale om hussoppforsikring som stiller krav om dette. Kjøper skal uansett sørge for at alle arbeider kan godkjennes av en bygningsteknisk konsulent med erfaring i hussoppforsikring.

**3.3. Fotodokumentasjon**
Før byggearbeider kan påbegynnes skal kjøper fremlegge fotodokumentasjon av fellesareal inne og ute som vil bli berørt av ombygging og/eller transport av materialer og rigg i byggeperioden. Fotodokumentasjonen forelegges for selger, som skal godkjenne den. Skader som skyldes utbyggingen skal kjøper utbedre. Reparasjoner skal utføres av fagkyndige, på fagmessig måte og fremstå som omkringliggende flate.

**3.4. Bruk av utbygd areal**
Kjøper har ansvaret for å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest for utbygd del av seksjon. Nybygget del kan ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse foreligger.

Kjøper skal kun benytte arealet til beboelse og kan ikke fradeles kjøpers egen seksjon eller fremleies separat. Evt. lofts/kjellerinngang skal ikke benyttes til normal adkomstsvei.

## 4. OMFANGET AV RETTIGHETENE TIL UTBYGGING

### 4.1. Kjøkken og våtrom

Kjøper har rett til å bygge nye rom for varig opphold samt våtrom, boder og eventuelt kjøkken.

Ved innredning av våtrom skal gjeldene våtromsnorm legges til grunn for utførelsen. Alle arbeider knyttet til el-anlegg og våtromsinstallasjoner skal utføres av autoriserte personer. Våtrom skal prosjekteres og utføres i henhold til § 13-20 i Byggteknisk forskrift. De grunnleggende produktene til et våtrom skal ha dokumentasjon i henhold til *Forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk*.

Installasjoner på rom uten sluk, for eksempel kjøleskap som er tilknyttet vannledningsnett, skal være sikret mot utilsiktet vannutstrømming, med automatisk lekkasjestopper med signal.

### 4.2. Tilknytning til og endring av eksisterende fellesinstallasjoner

Kjøper har rett til å knytte våtrom og kjøkken til ventilasjon, kloakkavløp, og vannforsyning.
Alle vannrør skal merkes og før ferdigstillelse skal utbygger ha kontrollert vanntrykk, varmtvann og ventilasjon slik at dette ikke påvirker disse funksjoner for andre beboere.
Fellesareal eller areal i en seksjon som må endres skal settes tilbake i samme stand som før tilkobling. Utbedring skal skje uten opphold etter at tilknytning er utført.

Kjøper har videre rett til tilknytning til elektrisk anlegg og fiber.

Hvis utbygging krever økt kapasitet på stigeledning, skal oppgradering av stigeledningen og inntakssikringen (med mer) besørges og bekostes av kjøper.

Kjøper har ikke rett til tilknytning til fellesinstallasjoner i større utstrekning enn det ovenstående. Det innebærer at eksisterende fellesinstallasjoner, for eksempel ventilasjons- eller brannpiper, som går gjennom loftet i dag ikke kan endres uten etter forutgående skriftlig samtykke fra selger.

I den utstrekning utbyggingen krever at sameiets felles strøminntak, sikringer og telefon må endres, skal dette flyttes ut og sikres god plassering og tilgjengelighet utenfor utbygd areal.

### 4.3. Inspeksjonsluker

Kjøper skal bekoste og besørge inspeksjonsluker i tak ved loftsutbygging og inspeksjonsluker for stikkledning avløp ved kjellerutbygging. Dette skal etableres i samsvar med tegninger.
Medfører utbygging at takluker blir innlemmet i bruksenheten skal takluken beholdes og selger skal ha tilgang til takluken ved nødvendig inspeksjon og vedlikehold av tak.

### 4.4. Krav til endring av tak

Kjøper må besørge og bekoste de endringer av innvendig takkonstruksjon og utvendig tak som er nødvendige som følge av utbygging. Det kan for eksempel omfatte endringer som følge av at taket blir yttertak mot varmrom i stedet for kaldrom og eventuell flytting av takrenner og snøfangere. Endringene må oppfylle de krav som stilles i lov og forskrift.

**4.5. Bærekonstruksjoner i gulv**
Kjøper har ansvar for og skal sørge for at det er tilstrekkelig bæring i gulvet for bruk til boligformål. Ved inngrep i bærende konstruksjoner skal statistiske beregninger fremlegges til selgers representant før utførelse.

**4.6. Oppføring av terrasse med mer - vedlikeholdsansvar**
Kjøper har rett til å oppføre en takterrasse og å sette inn takvinduer i henhold til rammesøknad og rammetillatelse med eventuelt senere godkjente endringer.

Eier av seksjon som har fått tillatelse til å bygge takterrasse plikter å installere varmekabler i sluk i takterrasse og i tilhørende avløp / takrennenedløp ned i frostfri grunn, og bærer strømkostnaden til drifting av varmekablene.

**4.7. Krav til boder**
Kjøper er forpliktet til å bygge boder slik som fremgår av godkjente tegninger for rammetillatelsen. Det stilles krav til at bodene er av samme eller bedre kvalitet som bodene før utbyggingen. Selger avgjør dette i tvilstilfelle.

**4.8. Overflatebehandling**
Overflater mot øvrige fellesarealer fra utbygd areal skal støvbindes. Malingstype og farger skal være som eksisterende. Selger har ansvar for å gi utbygger/utførende entrprenør opplysninger om malingstype og fargekode som skal benyttes.

**5. VILKÅR UNDER UTBYGGINGEN**
**5.1. Utkobling under pågående byggearbeider**
Medfører arbeider med utbygging at tilførsel av strøm, vann, kabel-TV eller annet skal kobles ut, skal kjøper gi varsel om dette minst 2 dager før tiltaket kan gjennomføres. Kjøper skal varsle berørte seksjonseiere/beboere. Dersom kjøper ikke lykkes å varsle disse personlig kan varsel skje ved oppslag i beboernes oppgang.

Orientering skal minst omfatte hva som blir brutt, i hvilket tidsrom dette kan skje og hvordan seksjonseier/beboer kan få kontakt med kjøper ved protest eller spørsmål. Oppslaget skal omfatte navn og telefonnummer til utbygger/utførende entrprenør på dag- og kveldstid, samt telefonnummer til håndverker som skal forestå arbeidene.

**5.2. Lagring av materialer**
Selger aksepterer at kjøper kan benytte utvendig fellesareal til korttidslagring av materialer og utstyr. Selger beslutter på hvilken del av fellesarealet dette skal plasseres.

Kjøper svarer ikke vederlag for bruk av fellesareal etter denne bestemmelse.

**5.3. Avfallshåndtering**
Kjøper skal rydde avfall fortløpende og skal foreta en endelig opprydding etter ferdigstillelse. Brudd på denne bestemmelse gir sameiet rett til å sørge for rydding og kreve kostnadene ved dette dekket av kjøper.

Selgers avfallscontainere kan ikke benyttes til å fjerne avfall forbundet med utbyggingen.

Selger samtykker til at avfall som følge av utbyggingen kan håndteres ved bruk av container (ikke sekk) på fellesareal. Selger beslutter hvor container skal plasseres. Bruk av slik container skal søkes begrenset til kortest mulig periode.

**5.4. Trappevask**
Kjøper besørger og bekoster trappevask slik at vanlig renhold opprettholdes i byggeperioden.

**5.5. Utvendig stillas**
Oppsetting av utvendige stillaser er ikke tillatt uten etter særskilt forutgående skriftlig godkjenning fra selger. Selger har plikt til å gi samtykke til oppsetting for en bestemt nødvendig omsøkt tidsperiode knyttet til utbyggingen. Kjøper skal varsle beboerne minst en uke før stillas kan settes opp.

Oppsett og bruk av slikt stillas skal ikke skade bygningskonstruksjonen. Kjøper skal besørge og bekoste utbedring dersom det likevel skulle oppstå slike skader.

Før stillas rives skal alle vinduene og tilsmussede vegger vaskes. Skader skal repareres.

**5.6. Byggestrøm**
Kjøper skal ta byggestrøm fra egen seksjon. Kjøper må foreta de nødvendige endringer dersom energikapasiteten i eksisterende anlegg ikke er tilstrekkelig.

**5.7. Låsing av fellesareal**
Under byggeperioden skal alle dører mot fellesareal og som blir benyttet av håndverkere og andre under utbyggingen etter arbeidstidens slutt holdes låst, slik at ikke uvedkommende derved får adgang til sameiet. Det samme gjelder i arbeidstiden så langt som det er praktisk mulig, jf også sameiets ordensregler punkt 6.

**5.8. Arbeidstid under utbygging**
Uavhengig av offentligrettslige tillatelser kan kjøper ikke utføre arbeid som skaper ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere/beboere utenom arbeidstiden som skal være mellom 07.30 og 17.00 mandag til fredag, og mellom 0900 og 1500 på lørdag.

Dersom kjøper ønsker å utføre mindre støyende arbeid i en begrenset periode mellom kl. 17.00 og 19.00 på hverdager kan dette avtales skriftlig på forhånd med selger i det enkelte tilfelle.

Det skal ikke forekomme arbeid på søndager eller helligdager.

**5.9. Bruk av arbeidskraft**
Kjøper forplikter seg til at verken kjøper eller noen kjøper har ansvar for, benytter ulovlig arbeidskraft til gjennomføring av noe arbeid i henhold til denne avtale. Med ulovlig menes selvstendig næringsdrivende eller arbeidstakere som ikke svarer skatt ellet avgifter i henhold til opptjeningsgrunnlaget, eller som på annen måte ikke overholder lov- og regelverk som gjelder på tidspunktet for inngåelse av avtale med utøvende entreprenør eller håndverker, for eksempel

mangler nødvendig arbeids- eller oppholdstillatelse. Kjøper skal sørge for at underentreprenører og andre som kjøper benytter inntar likelydende vilkår i sine kontrakter og at disse igjen sørger for det samme overfor sine underentreprenører og andre disse benytter.

Selger kan forlange at kjøper treffer nødvendige tiltak dersom bestemmelsen blir overtrådt.

Forsinkelser i arbeider som følge av brudd på denne bestemmelse kan ikke påberopes som forhold utenfor kjøpers kontroll.

**6. SELGERS KONTROLLRETTIGHETER UNDER UTBYGGING**

Kjøper skal sørge for at en person har ansvaret for byggearbeider og byggeledelse som selger kan rette henvendelser til.

Selger skal ha adgang til å undersøke de bygningstekniske løsninger som er valgt før gjennomføring av disse påbegynnes. Selgers representant skal ha rett til kopi av til enhver tid oppdaterte konstruksjonstegninger over utbyggingen og til å foreta befaring av alle byggearbeider. Selger kan utpeke en bygningsteknisk sakkyndig som skal ha rett til å gjennomføre kontroller av bygningsarbeider, samt være til stede som selgers representant.

Uenighet mellom kjøpers og selgers bygningsteknisk sakkyndige må løses med grunnlag i avtalebestemte sanksjoner og alminnelige rettsregler. Selger har rett til å kreve at kjøper gjennomfører endringer offentlige myndigheter pålegger kjøper og/eller selger og som har sammenheng med utbyggingen.

Kjøper plikter å orientere selgers representant om fremdrift en gang i måneden i utbyggingsperioden.

**7. FORSIKRING**

Kjøper må selv sørge for å forsikre byggearbeider inntil midlertidig brukstillatelse foreligger. Kopi av polisen for forsikring av bygg under oppføring må forevises før byggearbeider tillates igangsatt.

Når midlertidig brukstillatelse foreligger skal selger sørge for at selgers gårdeierforsikring omfatter de bygningsmessige endringene.

**8. FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader for utbygget areal beregnes ut fra de kvadratmeter utbyggingsretten omfatter. Hele gulvflaten inntil vegg skal medregnes i arealberegningen.
Felleskostnader betales med pris per kvadratmeter som skal utgjøre to tredjedeler av de felleskostnadene som betales for seksjonens eksisterende seksjonerte areal.

Felleskostnadene for ervervet areal skal betales uoppfordret tre måneder etter at begge parter har underskrevet kjøpekontrakten.

**9. RESEKSJONERING**

Utbygging av seksjon betinger reseksjonering etter reglene i eierseksjonsloven § 12. Reseksjonering skal foretas ved ferdigstillelse av arbeidene. Når det er gitt ferdigattest for arbeidene plikter selger å inngi reseksjoneringsbegjæring. Selger er forpliktet til å signere og sende inn

reseksjoneringsbegjæring, men har ikke ansvar for vilkår Oslo kommune eller Statens Kartverk måtte stille som partene ikke har regnet med.

Kjøper utarbeider utkast til reseksjoneringsbegjæring, og bekoster slik utarbeidelse og øvrige kostnader forbundet med reseksjonering, herunder dokumentavgift til staten, tinglysingsgebyr for skjøter og andre gebyr. Kjøper er også ansvarlig for å besørge nødvendige signaturer fra seksjonseiere og respektive panthavere.

**10. OMKOSTNINGER**

Selger skal ikke ha omkostninger forbundet med eller som følge av gjennomføring av denne avtale. Kjøper er således ansvarlig for å dekke alle kostnader forbundet med utbyggingen, for eksempel installasjon av tørkeskap, flytting av stoppekraner, andre tekniske installasjoner som styringsbrytere for varmekabler, tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, avløp, gebyr og andre offentlige avgifter, offentlige gebyrer, byggestrøm eller faktura fra forretningsfører forbundet med reseksjonering, registrering i Statens kartverk, beregning av fellesutgifter eller annet.

Når det gjelder forhold utenfor boligen, innebærer dette at kjøper blant annet skal dekke kostnader og arbeid ved forlengelse/utvidelse av vann/avløpsrør, stigeledninger, fiber eller forlengelse av andre innretninger til boligene. Det samme gjelder forskriftsmessig brannsikring i nye arealer samt nye brannsikringsmessige konsekvenser og utgifter for boenhetene og fellesareal som følge av utbyggingen.

Ved siden av utgiftene ved selve byggeprosjektet, gjelder dette også eventuelle merutgifter til selgers forretningsfører.

**11. TIDSFRISTER - FERDIGBEFARING**

Kjøper skal legge frem en fremdriftsplan for utbygging før kjøpet. Så snart kontrakt er underskrevet og sameiet har samtykket til avtalen plikter kjøper å igangsette arbeidet med utarbeidelse av rammetillatelse som leveres til Oslo kommune, plan- og bygningsetaten. Kjøper skal deretter sørge for rimelig fremdrift i arbeidet slik at det bare er forhold som ligger utenfor kjøpers kontroll som kan hindre fremdriften.

Utbyggingen er fullført når det foreligger ferdigattest fra Oslo kommune, plan- og bygningsetaten og at arbeid med fellesareal er fullført.

Ved ferdigstillelse skal det foretas en ferdigbefaring av leiligheten/utbygd areal og fellesareal med godkjenning av utførte arbeider. Det skal utarbeides skriftlig protokoll etter forretningen.
Det er et vilkår for ferdigbefaring at kjøper senest på tidspunktet for ferdigbefaring kan overlevere dokumentasjon av fellesareal og fellesinstallasjoner (FDV-dokumentasjon) av betydning for sameiets drifts- og vedlikeholdsansvar.

**12. VARSEL OM FORSINKELSE OG HINDRING**

Kjøper skal uten ugrunnet opphold varsle sameiet om hindringer eller andre forhold som kan innebære at det oppstår forsinkelse eller endringer i forhold til avtalte vilkår. Varselet skal inneholde beskrivelse av årsaksforholdet og hvilken betydning dette kan få for avtalte vilkår. Unnlatelse av å gi varsel innebærer at kjøper ikke kan påberope hindringen eller forholdet.

## 13. ANSVAR FOR FEIL, MANGLER OG SKADE

Kjøper forplikter seg til å betale ethvert krav i forbindelse med byggearbeidet som selger måtte ha eller får. Dette omfatter blant annet tilsmussing, skader, slitasje, ødeleggelser, feil og mangler som måtte oppstå på det utbygde areal, på fellesareal, i andre leiligheter, beboeres gjenstander og andre personers gjenstander eller eiendom uansett om dette skyldes byggearbeid/ anleggstrafikk under byggeperioden eller senere som følge av utbyggingen. Kjøper er også ansvarlig for eventuell skade på tredjeperson og tredjepersons eiendeler.

Enhver utbedring/reparasjon skal utføres uten ugrunnet opphold og på en fagmessig måte.

Dersom krav på erstatning ikke er betalt innen én måned etter at kravet er mottatt, kan selger avregne utestående med tillegg av forsinkelsesrente gjennom innbetalt depositum.

Selger skal melde skader etc. som de oppdager til kjøper uten ugrunnet opphold.

Etter at Ferdigattest foreligger, bærer Kjøper ansvaret for feil og mangler ved utbyggingen, herunder følgeskader i 5 år. Ved grov uaktsomhet gjelder ikke fristen. (Utbyggers entreprenør har ansvar for sin leveranse i 5 år iht lov om håndverkertjenester).

## 14. OMGJØRING, STANSING OG MISLIGHOLD AV AVTALEN

### 14.1. Adgang til å omgjøre avtalen

Kjøper har adgang til å gjøre om avtalen dersom det er mulig å tilbakeføre mottatte ytelser, for eksempel tilbakeføring av bygningsmessige endringer mot tilbakeføring av kjøpesum. Kjøper har i et slik tilfelle plikt til å dekke kostnader selger har hatt, herunder bistand ved inngåelsen av avtalen. Kjøper har ikke rett til å få tilbakebetalt fellesutgifter for ervervet areal, som måtte være betalt.

### 14.2. Mangel og mislighold

Det foreligger mangel dersom utførte arbeider ikke er i samsvar med de krav som følger av denne avtale.

Lov om avhending av fast eigedom kommer til anvendelse ved krav om mangler etter kjøpet. Ut over dette får kjøpsloven og avtaleloven anvendelse i dette avtaleforholdet.

Kjøper skal inngå avtale om utførelse av arbeider som minst skal være i samsvar med håndverkertjenesteloven.

Dersom en part vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel, må parten reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget.

Melder ikke selger ved ferdigbefaringen fra om mangel som burde ha blitt oppdaget ved vanlig aktsom besiktigelse, kan selger ikke senere påberope seg den, jfr likevel bestemmelse om ansvar for bruk av arbeidskraft.

Dersom kjøper vesentlig misligholder denne avtale, kan selger kreve avtalen hevet og kreve at kjøper dekker nødvendige kostnader for å sette de arealer som har blitt berørt av utbyggingen, i en forsvarlig bygningsteknisk stand med utnyttelse som før utbygging begynte.

For øvrig kan hver av partene gjøre gjeldende alminnelige lovfestede og ulovfestede regler om mislighold, herunder krav på erstatning som kommer til anvendelse i dette avtaleforholdet.

**14.3. Stans i byggeperioden**
Grove brudd på byggereglene, samt brudd på forpliktelsene i denne avtale, gir selger rett til å stanse byggearbeidene for en kortere eller lengre periode.

Før arbeidet kan stanses, må selger skriftlig underrette kjøper helt konkret om hva som ikke er i samsvar med denne avtale. Kjøper må gis en rimelig, kort frist til å rette på forholdene. Først etter utløpet av denne frist, kan arbeidene kreves stanset.

Ved varsel om stansing, står det kjøper fritt å bringe saken inn for de ordinære domstoler, herunder kreve midlertidig forføyning for å få arbeidene gjenopptatt. Dersom selger har stanset arbeidene urettmessig, skal selger erstatte kjøper det tap denne lider, herunder erstatning til utførende entreprenør/håndverker.

**15. AVSLUTTENDE BESTEMMELSER**
**15.1. Sameiermøtevedtak og instruks**
Denne avtale bygger på vedtak truffet av sameiermøte … september 2016. Selger kan bare inngå endringer av denne avtalen så langt endringene ikke krever samtykke fra sameiermøtet etter reglene om krav til to tredjedels flertall i eierseksjonsloven § 30.

Sameiermøte har vedtatt «Instruks for utbygging av loft og kjeller». Instruksen får anvendelse så langt bestemmelsene i den ikke er i strid med denne avtalen.

**15.2. Forpliktelser ved videresalg og registrering**
Kjøper skal informere eventuelle nye eiere ved videresalg av leiligheten om denne avtale og alle økonomiske og øvrige ansvarsforhold som følger av avtalen. Eventuelle nye eiere er bundet av denne avtalen. Denne avtale sendes til forretningsfører.

**15.3. Vedlegg**
- Instruks for utbygging av loft og kjeller

**15.4. Bekreftelse og underskrift**
Kontrakten er inngått når begge parter har underskrevet.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 likelydende eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt og selgers forretningsfører 1 eksemplar.

Oslo, den.

Selger:

_____
for Sameiet Torshov kvartal X

_____ _____

_____ _____

# RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV KJELLER OG LOFT
# SAMEIET TORSHOV KVARTAL X
(26.05.2025)

## 1 GENERELT

### 1.1 Bakgrunn

Sameiet har vedtatt at det er ønskelig at fellesareal i kjeller og på loft bruksendres til bolig og tillegges vertikalt tilstøtende bolig såfremt den aktuelle seksjonseieren søker om det, og styret eller årsmøtet innvilger søknaden.

Styret er gitt fullmakt til å godkjenne søknader, og inngå avtale med seksjonseier om utbygging av seksjon forutsatt at styret benytter den standardavtale som årsmøtet har vedtatt. Et vesentlig vilkår er at det kun er fellesareal beliggende umiddelbart over/under Kjøpers leilighet som Styret har fullmakt til å inngå avtale om.

Styret har ikke fullmakt til å selge mer enn ¾ av lofts-/kjellerarealet i hver oppgang. Dette, for å sikre at noe fellesareal beholdes til bl a boder.

I Sameiets vedtekter pkt 5.3.1 er det inntatt sentrale bestemmelser om Utbygging av kjeller-/loftsarealer og reseksjonering.

Se også vedtektens pkt 3 om felleskostnader.

Sameiets standard Kjøpekontrakt inneholder vilkår for kjøp og utbygging.

Dersom det skulle være motstrid mellom Retningslinjene og Kjøpekontrakten, går Kjøpekontraktens bestemmelser foran. Retningslinjenes formål er å gi en seksjonseier som vurderer utbygging en samlet oversikt over regelverket. Vedtektene og Kjøpekontrakten utdyper flere av opplysningene i Retningslinjene.

### 1.2 Prinsipper og retningslinjer for utbygging

Det legges til rette for utvidelse av leiligheter på loft og i kjeller for best mulig utnyttelse av ledige arealer. Formålet med utvidelsene er å bidra til finansiering av eiendommens vedlikehold. Arealutvidelser vil tilføre Sameiet midler både gjennom salgssummene og gjennom økte felleskostnader. Det er også i Sameiets interesse at gården består av flere større boliger. Dette sikrer en mer stabil beboermasse.

Det skal være tilstrekkelig bodareal til alle andeler. Seksjonseier må ta hensyn til dette i sin prosjektering, og det påligger styret å vurdere bodsituasjonen løpende. Sameiets utgangspunkt er at ikke-utbygde leiligheter skal ha en tørrbod på loft på min 3m2, og en sportsbod i kjeller på min 5m2. Leiligheter utbygd på loft vil som hovedregel enten ha tørrbod inne i leiligheten eller tilstrekkelig lagringsplass slik at de ikke har krav på tørrbod på loft. Det har før vedtakelsen av disse Retningslinjer vært avtalt avvik. Disse avvik er ikke loggført. Ved utbygginger vedtatt etter disse Retningslinjers vedtakelse vil avvik ikke bli godkjent.

I hver trappeoppgang kan flere leiligheter bygges ut dersom det er ledig areal. Leilighetene i hhv. første og tredje etasje utvides ved at kjelleren/loftet hhv. under/over leiligheten bygges ut.

Det er bare den delen av kjelleren/loftet som ligger direkte under/over egen leilighet som det kan gis tillatelse til å bygge ut. Eventuell utvidelse ut over dette må behandles av årsmøtet.

Styret gis fullmakt til å etablere nye boder på ledige arealer kjeller og loft, herunder omfordele boder når dette er nødvendig.

For øvrig må utbyggingen til enhver tid tilfredsstille gjeldende tekniske krav.

### 1.3 Kompetanse og rettslig grunnlag

Årsmøtet har ved disse retningslinjer gitt styret fullmakt til å behandle og godkjenne søknader om utbygging av loft og kjeller.

Sameiets Vedtekter og Standard Kjøpekontrakt må overholdes.
Rapport for Torshovkvartalene (tilgjengelig på Plan- og Bygningsetatens hjemmesider) må overholdes.

## 2 BYGGEPROSESSEN - FORMELLE OG PRAKTISKE FORHOLD

### 2.1 Før bygging kan starte

*2.1.1 Første gangs Godkjenning fra styret*

Seksjonseier som ønsker å bygge ut kjeller eller loft må søke styret om godkjenning. I denne fasen er det tilstrekkelig med et «skisseprosjekt».

Hvis Styret mener at det er plass for tiltaket på det aktuelle loftet / i den aktuelle kjelleren, pålegges seksjonseieren å utarbeide detaljtegninger ved hjelp av arkitekt.

Tegningene må synliggjøre at;

- kravene beskrevet i Sameiets vedtekter,
- kravene i Sameiets Kjøpekontrakt,
- kravene i Rapport for Torshovkvartalene,
- kravene i aktuelle byggeforskrifter,
- kravene til boder for seksjonseierne i oppgangen,

er oppfylt.

*2.1.2 Varsel til seksjonseierne i oppgangen. Annen gangs Godkjenning fra styret*

Seksjonseier (tiltakshaver) skal sende skriftlig «nabovarsel» til sine naboer/seksjonseiere i oppgangen. Detaljtegninger skal oversendes sammen med informasjon om utbyggingen. Tiltakshaver må innhente aksept / innsigelser fra seksjonseierne i oppgangen.

Seksjonseieren sender så Annen gangs søknad til styret. Søknaden skal inneholde:

- Detaljtegninger (se pkt 2.1.1 over),
- Resultat av «nabovarslingen» med dokumentasjon

Styret behandler saken og innvilger / avslår/ innkaller til ekstraordinært årsmøte.

Ved innvilgelse av søknaden inngås Kjøpekontrakt.

*2.1.3 Søknad om Rammetillatelse (Tredje gangs Godkjenning)*

Den enkelte seksjonseier som ønsker å foreta utbygging, må selv søke om Rammetillatelse (byggetillatelse) mv. Søknadsprosessen må gjøres gjennom arkitekt som ansvarlig søker.

Søknad med tegninger skal være godkjent av styret før de sendes til Plan- og bygningsetaten (tredje gangs godkjenning).

*2.1.4 Byggherre/Tiltakshaver*

Seksjonseier er alene ansvarlig vis á vis offentlige myndigheter.

*2.1.5 Ansvarshavende*

Den enkelte seksjonseier må selv skaffe ansvarshavende for sin

utbygging.

*2.1.6 Depositum og beløp til dekning av kostnader til sakkyndig*

Som garanti overfor Sameiet for fullføring av prosjektet til rett tid, og som erstatning ved eventuelle skader, må utbygger:

- stille et depositum på kr 100 000 overfor Sameiet. Depositumet skal være innbetalt til konto som kun Sameiet disponerer. Depositumsbeløpet skal være stilt før byggestart.

I tillegg til Kjøpesummen må utbygger:

- innbetale kr 50 000 til sameiet til dekning av kostnader som Sameiet vil få til bistand fra bygningsteknisk sakkyndig – Kjøpekontrakten pkt 6. Beløpet forfaller til betaling sammen med Kjøpesummen.

*2.1.7 Gebyrer mv.*

Seksjonseier må betale alle gebyrer til offentlige myndigheter og eventuelle andre parter i forbindelse med byggesøknad og byggearbeidene, for eksempel byggemeldingsgebyr og lignende.

Forretningsfører beregner også et gebyr for utvidelse av leilighet etter utbygging.

*2.1.8 Soppkontroll*

Før utbygging kan starte må seksjonseier fremlegge beskrivelser og tegninger i den utstrekning sameiet har avtale om hussoppforsikring som krever dette. Kjøper skal uansett søre for at alle arbeider kan godkjennes av en bygningsteknisk konsulent med erfaring fra hussoppforsikring.

*2.1.9 Fotodokumentasjon*

Før byggearbeidene kan påbegynnes skal seksjonseier fremlegge fotodokumentasjon av fellesareal inne og ute som vil bli berørt av utbyggingen og /eller transport av materialer og ridd i byggeperioden.

*2.1.10 Byggestart/tillatelse til igangsetting*

Byggearbeidene kan først starte etter skriftlig tillatelse fra styret, og skal under ingen omstendighet igangsettes uten at Rammetillatelse og Igangsettingstillatelse fra PBE foreligger. Før skriftlig tillatelse gis av styret, skal styret ha mottatt;

(i) kopi av søknad med underbilag til plan- og bygningsmyndighetene

(ii) kopi av Rammetillatelse og Igangsettingstillatelse fra PBE med opplysninger om ansvarsrett og eventuelle andre offentlige tillatelser;

(iii) dokumentasjon på at depositum er betalt,

(iv) dokumentasjon som viser forsikring av byggearbeidet samt entreprenørs ansvarsforsikring

(v) ett eksemplar av Kjøpekontrakten, rettmessig undertegnet av seksjonseier.

(vi) Dokumentasjon for inngåtte avtaler med entreprenørene som er valgt.

## 2.2 Byggeperioden

*2.2.1 Finansiering*

Den enkelte seksjonseier betaler selv alle kostnader som måtte påløpe i forbindelse med/som et resultat av utbyggingen, herunder alle kostnader i forbindelse med påbudte brannsikringstiltak i eiendommen.

*2.2.2 Praktiske regler*

Byggeaktivitet skal til enhver tid foregå i samsvar med gjeldende husordensregler og Kjøpekontrakten, og skal skje til minst mulig sjenanse for de øvrige beboere.

Byggeavfall skal ikke oppbevares i trappeoppganger eller på Sameiets fellesarealer. Byggeavfall skal ikke kastes i Sameiets container. Seksjonseier er ansvarlig for at alt byggeavfall umiddelbart blir fjernet fra Sameiets fellesarealer.

Sameiets tun og uteområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer og lignende.

Det er kun tillatt å parkere håndverksbiler og lignende på sameiets eiendom og uteområder ved kortvarig av- og pålessing.

*2.2.3 Ansvar for skade mv.*

Seksjonseier som utbygger er fullt ut ansvarlig for alle skader som følge av utbyggingen på Sameiets eiendom, så som på bygninger, fellesarealer mv. Ansvaret gjelder også eventuell skade på tredjeperson og tredjepersons eiendeler. Ansvaret omfatter både direkte og indirekte økonomisk tap. Se Kjøpekontrakten pkt 13.

Den enkelte Utbygger pålegges å reparere/erstatte slike skader innen nærmere angitte frister fra styret.

*2.2.4 Krav til utførelse og materialer*

Byggearbeidet skal utføres i henhold til søknad om byggetillatelse/igangsettingstillatelse og alt arbeid som utføres skal så vel innvendig som utvendig være fagmessig og lovlig utført, og oppfylle alle de til enhver tid gjeldende bygningsmessige forskrifter. Utførelsen skal tilfredsstille kravene til god håndverksmessig utførelse. Leverandørers anvisninger og preaksepterte løsninger skal følges. Materialer skal holde god kvalitet.

Utførende entreprenører/håndverkere som benyttes skal være faglærte/autoriserte, og arbeidene forutsettes utført forskriftsmessig.

*2.2.5 Flytting av boder*

Dersom det i forbindelse med utbygging er nødvendig å flytte eller ombygge boder i kjelleren/loftet, skal seksjonseier dekke alle kostnader i forbindelse med slik ombygging/flytting. Bodene skal være utført på god håndverksmessig måte, og ha tilfredsstillende adkomst.

*2.2.6 Sameiets oppfølging underveis*

Sameiet skal ha adgang til å undersøke de bygningstekniske løsninger som er valgt før gjennomføring av disse påbegynnes. Sameiet kan utpeke en bygningsteknisk sakkyndig som skal ha rett til å gjennomføre kontroller av bygningsarbeider, samt være til stede som Sameiets representant. Se Kjøpekontrakten pkt 6.

## 2.3 Når utbyggingen er ferdig

*2.3.1 Overtakelsesforretning*

I fm seksjonseiers søknad om Ferdigattest, overtas alle arbeider som berører

fellesareal av Sameiet gjennom formell overtakelsesforretning der seksjonseier,

dennes entreprenører og sameiet er representert.

Som en del av Overtakelsesforretningen skal Seksjonseieren overlevere FDV-

dokumentasjon til Sameiet.

*2.3.2 Felleskostnader*

Felleskostnader for ervervet areal begynner å løpe tre måneder etter at Kjøpekontrakten er undertegnet av begge parter. Se Kjøpekontraktens pkt 8 samt Vedtektene pkt 3.

*2.3.3 Reseksjonering*

Seksjonseieren er ansvarlig for reseksjonering slik at utbygget areal innlemmes i seksjonen. Alle kostnader i den forbindelse bæres av seksjonseieren. Se Kjøpekontrakten pkt 5.3.1

## 2.4 Andre forhold

*2.4.1 Frist for ferdigstillelse*

Sameiet forutsetter kontinuerlig fremdrift etter byggestart. Se Kjøpekontrakten pkt 11 om tidsfrister.

*2.4.2 Omgjøring av avtalen/Kjøpekontrakten*

Seksjonseieren har adgang til å gjøre om avtalen, dersom det er mulig å tilbakeføre mottatte ytelser. Se Kjøpekontrakten pkt 14.1

*2.4.5 Senere økonomisk ansvar*

Utbygger har ansvar for feil og mangler ved utbyggingen, herunder følgeskader. Se Kjøpekontrakten pkt 13: Som hovedregel gjelder en reklamasjonsfrist på 5 år.

Utbygger rådes til å inngå avtale med en solid entreprenør, og en avtale om hovedentreprise basert på Håndverkertjenestelovens regler.

*2.4.6 Tekniske forhold*

- Drenering – Sameiet har intet ansvar for at dreneringen er tilfredsstillende i forhold til utbygging og bruksendring av bodareal i kjeller til boareal. Utbygger anbefales å gjøre de undersøkelser utbygger finner nødvendig før inngåelse av Kjøpekontrakt.
- Radon - Sameiet har intet ansvar for at utbyggingsareal i kjeller tilfredsstiller kravene til godkjente verdier ved bruksendring til bolig. Utbygger anbefales å gjøre de undersøkelser utbygger finner nødvendig før inngåelse av kjøpekontrakt.

- El-kraft - Sameiet kan ikke innestå for at strømkapasiteten er tilstrekkelig for den planlagte utbygging

# PROTOKOLL

# 2025



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Torshov KV X tirsdag 03.06.2025 kl. 19:30 - Deichman Torshov.

## 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Torshov KV X

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Magnus Baumann ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**
Til stede var 20 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 21 stemmeberettigede.

Til stede var også Advokat Paal Haugaard for å redegjøre for sak 4.1, 5.1 og 5.2. han ble gitt talerett.

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

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Madeleine Tennebekk valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

Av hensyn til Paal Haugaards tilstedeværelse blir sak 4.1, 5.1 og 5.2 behandlet umiddelbart etter konstitueringen.

## 2. Årsmelding 2024

**Vedtak:**
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

### 3.1 Årsregnskapet for 2024

**Vedtak:**
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### 3.2 Disponering av årets resultat

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

### 3.3 Revisjonsberetning

**Vedtak:**
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

### 3.4 Orientering om budsjett for 2025

**Vedtak:**
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Alternativ 1:

- Styret har hatt en godtgjørelse på 210 000, styret ønsker å beholde samme nivå.

Alternativ 2:

- Det kommer motforslag fra salen på 220 000

**Vedtak:**
2 stemmer for 210 000, 15 stemmer for 220 000, 2 avholdende.

Styret honorerers med kr 220 000

## 4. Orientering

### 4.1 Tilstandsrapport

Styret har engasjert arkitekt for å utarbeide en tilstandsrapport, samt forberede arbeid for utarbeidelse av brannkonsept, rømningsveier osv. I forbindelse med tiltaksliste i brannforebyggende arbeid må vi ha oppdaterte tegninger av kvartalet, særlig fellesareal. Vi har også nytte av oppdaterte tegninger i arbeidet med planlegging av generelt vedlikehold og som grunnlag for en forestående reseksjonering. Se vedlegg for mer informasjon.

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

## 5. Forslag

### 5.1 Oppdatert kontrakt for kjøp av fellesareal

Vi har oppdatert kjøpskontrakt med bistand fra advokat Paal Haugaard.

**Vedtak:**
Enstemmig vedtatt

### 5.2 Veileder ved utbygging

Vi har utarbeidet ny veileder for utbygging med bistand fra advokat Paal Haugaard

**Vedtak:**
Enstemmig vedtatt

## 6. Valg av tillitsvalgte

### 6.1 Valg av styreleder for 2 år

Carl Nilssen-Love er ikke på valg.

**Vedtak:**
Ikke på valg.

### 6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode:

- Lisa Brooke Hansen
- Matias Helle

Det skal velges 2 styremedlemmer.

Valgkomiteen presenterer sin innstilling.

**Vedtak:**
Sjur Vonen ble valgt for 2 år.

### 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

- Hallgeir Kjosås Lie
- Patrick Linstadhagen Henriksen
- Sjur Husom Vonen

Det skal velges inntil 3 varamedlemmer.

Valgkomiteen presenterer sin innstilling.

**Vedtak:**
Madeleine Tennebekk og Hallgeir Lie ble valgt for 1 år.

### 6.4 Valg av valgkomité m.fl.

**Vedtak:**
Hans Laaveg, Hallgeir Lie, Ragna Lindboe og Turid Haave

## 7. Opplesning og godkjenning av protokoll

**Vedtak:**
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 20:44

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Carl Nilssen-Love
Styremedlem, Sjur Vonen
Styremedlem, Ingun Lund Witsø
Styremedlem, Karna Buggeland Sælebakke
Varamedlem, Hallgeir Kjosås Lie
Varamedlem, Madeleine Tennebekk

# Protokoll for Sameiet Torshov KV X

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Magnus Baumann (sign.) | 17.06.2025 |
| Protokollvitne | Madeleine Elise Tennebekk (sign.) | 17.06.2025 |

# VEDTEKTER
# FOR SAMEIET TORSHOV KV. X

Vedtatt i årsmøte
den 19. mars 2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

## 1 NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

Sameiets navn er Torshov Kvartal X, og har gårdsnummer 224 og bruksnummer 1 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.05.1986.

Sameiet består av 97 boligseksjoner. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 224 bnr 1 i Oslo, med adresser Agathe Grøndahls gate 2, 4 og 6, Vogts gate 63 og 65, Åsengata 5 og 7, Per Kvibergs gate 28, samt gårdsrommet og med fellesanlegg av enhver art

## 2 DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

#### 2.3.1. Overdragelse av seksjon

Når en seksjonseier skal overdra sin seksjon, er selgeren og kjøperen straks forpliktet til å meddele dette til styret og forretningsfører for registrering. Selgeren plikter å

sørge for at fellesutgifter, gebyrer og eventuelle forsinkelsesrenter er betalt per overdragelsesdato. Selgeren plikter videre å overlevere sameiets vedtekter samt husordensregler til kjøper før overtakelse finner sted.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter og husordensregler samt godta vedtektene som bindende for seg og den kjøpte seksjon. Kjøper overtar seksjonens andel av sameiets formue og gjeld. Kjøper plikter å oppgi fødselsnummer til sameiets forretningsfører til bruk i oppgaver til skattedirektoratet.

### 2.3.2. Utleie

Ved utleie av seksjon har leietaker plikt til å overholde vedtekter og husordensregler på lik linje med om seksjonseier selv hadde bebodd leiligheten. Seksjonseier plikter å gi informasjon om dette til leietaker, og skal uoppfordret sende skriftlig melding om navn og fødselsnummer på leietaker til forretningsfører.

Ved klager på leietakeres brudd på vedtekter eller husordensregler fra seksjonseiere eller andre leietakere, vil styret omgående bringe klagen videre til eier av seksjonen. Denne plikter omgående å ta problemet opp med leietaker. Ved gjentagelser vil § 15 i vedtektene kunne komme til anvendelse.

Ved utleieperiodens opphør skal seksjonseier bekrefte skriftlig at leieforholdet er opphørt, og at seksjonseier enten flytter tilbake, inngår avtale med ny fremleier eller selger sin seksjon.

### 2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

### 2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

## 3. FELLESKOSTNADER

**Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.**

**Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.**

**Eiere av seksjoner som har bygget ut areal i kjeller eller på loft får et tillegg i sine felleskostnader per utbygget kvadratmeter. Tillegget skal svare til 2/3 av seksjonens felleskostnader per kvadratmeter for hver utbygget kvadratmeter.**

**For seksjonseiere som bygget ut sitt fellesareal før mars 2016, skal tillegget tilsvare 1/3 av seksjonens felleskostnader per kvadratmeter for hver utbygget kvadratmeter.**

**Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.**

**Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.**

**En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.**

**Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.**

**Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.**

## 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

**De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.**

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

Forøvrig har sameiet panterett som tinglyst i oppdelingsbegjæringen. Sameiet har forbeholdt seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp kr 15.000 etter 90 % av den til enhver tid gjeldende lånetakst, til sikkerhet for seksjonseierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Seksjonseier har særlig ansvar for at fellesarealet (oppganger, dører, kjeller mv.) eller bygning ikke påføres skader eller slitasje ved oppussing/vedlikeholdsarbeider i seksjonen. Det gjelder også skader som oppdages senere, og av fagmann kan henføres til utbyggingen. Seksjonseier skal dekke kostnader for utbedring av skader og ekstra rengjøringskostnader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

**5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

**5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Montering av ildsteder skal søkes styret før arbeid kan igangsettes.

### 5.3.1 Reseksjonering ved utbygging av kjeller-/loftsarealer

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med seksjonseier om utbygging av seksjon forutsatt av at styret benytter standardavtale årsmøtet har vedtatt. Fullmakten skal behandles på nytt av årsmøtet med jevne mellomrom, minimum hvert annet år. Fullmakten skal inneholde minimumspriser for arealet.

Styret har ikke fullmakt til å selge mer enn 3/4 av lofts/kjellerarealet i hver oppgang. Dette for å sikre at oppgangene beholder noe fellesareal. Ønske om salg av mer enn 3/4 av fellesarealet i en oppgang anses som en vedtektsendring og behandles deretter, ref. punkt 11.

Fastsettelse av vilkår for utbygging som avviker vesentlig fra standardavtalen eller endringer i standardavtalen av vesentlig betydning krever samtykke med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene på årsmøte.

For utbygget areal (tidligere fellesareal erververt av seksjonseier og bruksendret til boligareal) gjelder de samme regler for vedlikehold og utskifting som for den øvrige bygningsmassen i sameiet. Utbygging av seksjon eller fellesareal kan ikke skje før nødvendige offentligrettslige vilkår foreligger. Utbygging av seksjon og /eller fellesarealer krever reseksjonering og seksjonseier har plikt til å besørge reseksjonering. Seksjonseier får ikke eierrettigheter til arealet før reseksjoneringsbegjæring er tinglyst. Sameiet er uten ansvar for at reseksjonering

### 5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

**5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

**5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning**

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

**For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.**

**5.7. Krav mot tidligere avtalepart**

**En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.**

## 6. MISLIGHOLD

**6.1. Pålegg om salg av seksjonen**

**Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.**

**6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

**Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.**

**Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.**

## 7. ÅRSMØTET

**7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

**Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.**

**7.2. Ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

**7.3. Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**7.4. Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

**7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

**7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke

er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### 7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### 7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

### 7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### 7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

**7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

**7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

**7.14. Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av

innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## 8. STYRET

### 8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minimum 3, maksimum 4 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

### 8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmer og styreleder velges for 2 år slik at det på hvert årsmøte står 2 styremedlemmer pluss evt. styreleder på valg. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### 8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

### 8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**8.6. Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

## 9. FORRETNINGSFØRER

**9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### 9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

### 10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

### 10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

## 11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## 12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET TORSHOV KVARTAL X

I Torshov kvartal X bor det mange mennesker og vi bor tett. Her finner vi familier med og uten barn, eldre og yngre mennesker. Alle er interessert i å ha et godt forhold til naboene og et hyggelig bomiljø. Det er viktig å huske at i et sameie, eier vi sammen med andre, og det forplikter! Det sittende styret er til enhver tid ansvarlig for å legge til rette for at ordensreglene er et godt grunnlag for å utvikle et godt miljø i Torshov kvartal X.

§ 1 FORMÅL

Vær oppmerksom på at ordensreglene ikke bare pålegger plikter, men snarere tvert om skaper rettigheter. Ordensreglene skal være vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Hver enkel beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli et trivelig sted, slik vi gjerne vil ha det! Sameier er ansvarlig for at reglene blir overholdt av alle som bebor seksjonen, samt andre som gis adgang til leiligheten. Henvendelse til styret om brudd på ordensreglene skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboerne bør i første omgang søkes løst internt. Brudd på ordensreglene er å betrakte som mislighold av sameiers forpliktelser overfor sameiet, og kan derfor i alvorlige og/eller gjentatte tilfeller utgjøre et selvstendig og tilstrekkelig grunnlag for begjæring om tvangsfravikelse (det vil si tvangssalg av leiligheten). Brudd på ordensregler som medfører skade på naboens eller sameiets eiendom skal erstattes av den som forvolder skaden.

§ 2 RO OG ORDEN

Beboerne plikter å sørge for alminnelig ro og orden i og utenfor leilighetene. Alle dager mellom 23.00 og 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andres nattesøvn ikke forstyrres. Ingen beboere har på noen tid av døgnet rett til å plage andre beboere med sine aktiviteter. Særlig ved bruk av gårdsrommet på kveldstid i sommerhalvåret er det viktig å ta hensyn. Ved oppussing av leilighet (større innvendig arbeid) som foregår over lengre tid og som medfører vedvarende støy,

kan arbeidet bare utføres i tidsrommet 08.00 - 17.00 på hverdager. Styret kan gi dispensasjon fra dette etter søknad. Næringsvirksomhet er ikke tillatt.

§ 3 SIKKERHET OG BRANNVERN

Det er FORBUDT å bruke ild på terrassene (det er kun lov å bruke elektrisk grill), og dessuten forbudt å røyke i trapperom, på loftet, i kjelleren eller i andre felles innearealer. De som røyker ved utemøblene i bakgården skal medbringe eget askebeger og fjerne sigarettstumpene! Engangsgriller skal plasseres på steinheller og ikke på gress. Tennvæske og lignende må ikke stå uten oppsyn! Det skal være minst én fungerende røykvarsler i den enkelte leilighet i sameiet. Sameier er også ansvarlig for at leiligheten har et fungerende brannslukningsapparat. I leiligheter over to plan er det krav om to røykvarslere og to apparater eller tilsvarende.

§ 4 ANSVAR FOR EGEN OPPGANG OG FELLESAREAL PÅ LOFT OG KJELLER Beboere er ansvarlige for alminnelig orden i trapperommene/oppgangene. Det er strengt forbudt å bruke oppgangene til hensetting av sko, ved(!), sykler, søppel eller annet som kan medføre fare for sikkerheten. Oppgangene er rømningsveier ved brann/røykutvikling, og skal holdes fri for alle hindringer! Det er ikke tillatt å lagre møbler eller andre gjenstander på fellesarealet på loft og kjeller. Alle loft- og kjellerboder skal merkes med navn. Det gjøres oppmerksom på at det har vært tilfeller av ildspåsettelser i flere bygårder de senere år, alt brennbart (f.eks. opphopning av aviser) kan være en risiko.

§ 5 SØPPEL OG ANNET AVFALL

Fellesarealene innvendig og utvendig skal holdes rene for søppel. Det er forbudt å kaste papir/reklame og annet søppel - inklusive sigarettstumper - eller å hensette gamle møbler og skrot på sameiets fellesareal. Oppgangene skal ikke brukes til oppbevaring av søppel eller andre løse gjenstander. Ved større oppussingsarbeider i den enkelte seksjon skal ikke bygningsmateriell o.l. lagres i gårdsrommet.

Containere og I-sekker er ikke tillatt på Sameiets grøntområder i gårdsrommet eller mot gateplan. Seksjonseiere må søke styret for anvisning av plass.

Husholdningsavfall skal pakkes godt inn, sorteres etter gjeldende retningslinjer og bare legges i søppelcontainere ut mot Agathe Grøndahlsgt.
Det må ikke kastes brennende, lett antennelig eller miljøfarlig avfall. Papir og papp kastes i egne containere - kartonger skal brettes sammen. Dersom papircontainerne er fulle skal papp og papir tas med tilbake og kastes senere.

§ 6 DØRER OG RINGEAPPARATER

Dørene til trapperommene skal alltid holdes låste av sikkerhetshensyn. Det samme gjelder dører til kjelleren og loftet. Portene skal holdes lukket. Ved behov for endring av navn på ringetablået kontakt vaktmester.

§ 7 VEDLIKEHOLD

Den enkelte beboer har et medansvar for at fellesarealene holdes forsvarlig vedlike.
Feil og mangler som den enkelte ikke kan rette opp selv skal meldes til styret.

§ 8 SYKLER OG MOTORKJØRETØYER

Sykler skal bare festes/låses til sykkelstativene som står i bakgården, ikke stå løst. Det er forbudt å parkere motorsykler eller annet motorkjøretøy på sameiets fellesområder.
Bilkjøring i gårdsrommet er bare tillatt i forbindelse med av og pålessing av tyngre varer/gods og ved henting av bevegelseshemmede. Det er ikke tillatt å foreta vask, reparasjoner, dekkskifte og lignende i gården.

§ 9 DYREHOLD

Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt. Dersom man har fått dispensasjon av styret etter søknad, forplikter beboer å sørge for at dyret ikke er til ulempe eller sjenanse for andre. Det er absolutt båndtvang på sameiets område hele året, uavhengig av andre kommunale eller offentlige vedtekter. Lufting av dyr i bakgården tillates ikke. Dersom båndtvang ikke gjennomføres er dette klagegrunnlag.

§ 10 IVARETAKELSE/VARSLING

Sameiere/beboere plikter å verne om inventar, utstyr og andre installasjoner. Alle

forandringer som har innvirkning på byggets utseende må godkjennes av styret. Dette gjelder f. eks. maling, radio- og TV-antenner, skilt eller utvendige, faste innredninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Bygården står på liste hos Byantikvaren - noe som medfører et visst ansvar.

Ingen sameiere eller beboere må foreta endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon. Det må heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer eller øvrige beboere. Kontakt styret dersom du er usikker.

Seksjonene skal til enhver tid være godt vedlikeholdt, spesielt bad og kjøkken. I klosettet må det kun kastes toalettpapir, ikke tørkepapir eller lignende. Alle rom med vannrør og avløp må holdes oppvarmet slik at rør for vann og avløp ikke fryser.

Beboere med takterrasse må rydde terrassen for snø, og påse at sluket ikke er tett.

Beboere skal umiddelbart varsle styret om alle typer skader i seksjonene eller fellesarealene. Sameiere som leier ut skal påse at styret har en oppdatert liste med navn, adresse (e-post) og telefonnummer til alle beboere, og er også ansvarlig for at styret vet hvem som til enhver tid bor i de enkelte seksjonene. Sameiere plikter å informere leietakere om gjeldende vedtekter, ordensregler, rundskriv o.l.

## § 11 DUGNADER

Sameiere bør delta på sameiets dugnader om våren og høsten. De som av ulike grunner ikke kan delta, kan yte sitt bidrag ved å betale en dugnadsavgift. Alle beboere oppfordres til å delta aktivt med vanning og stell av hekker og blomsterbed utenom de avtalte dugnadene. Ved tilstelninger i gården som fører til flytting av utemøbler skal og må det arrangeres en liten dugnad for å sette tingene tilbake på plass.

## § 12 FELLESVASKERI/TØRKEBÅSER

Fellesvaskeriet ligger i kjelleren til Åsengata 7, oppgang 1, med inngang fra gården. Det kan benyttes fra 08.00 til 22.00 på hverdager, fra 09.00 til 17.00 på Lørdager og 09:00-17:00 på søndager. Fellesvaskeri kan ikke benyttes på høytidsdager. Vasketid kan reserveres ved at man skriver seg opp på vaskelisten for det

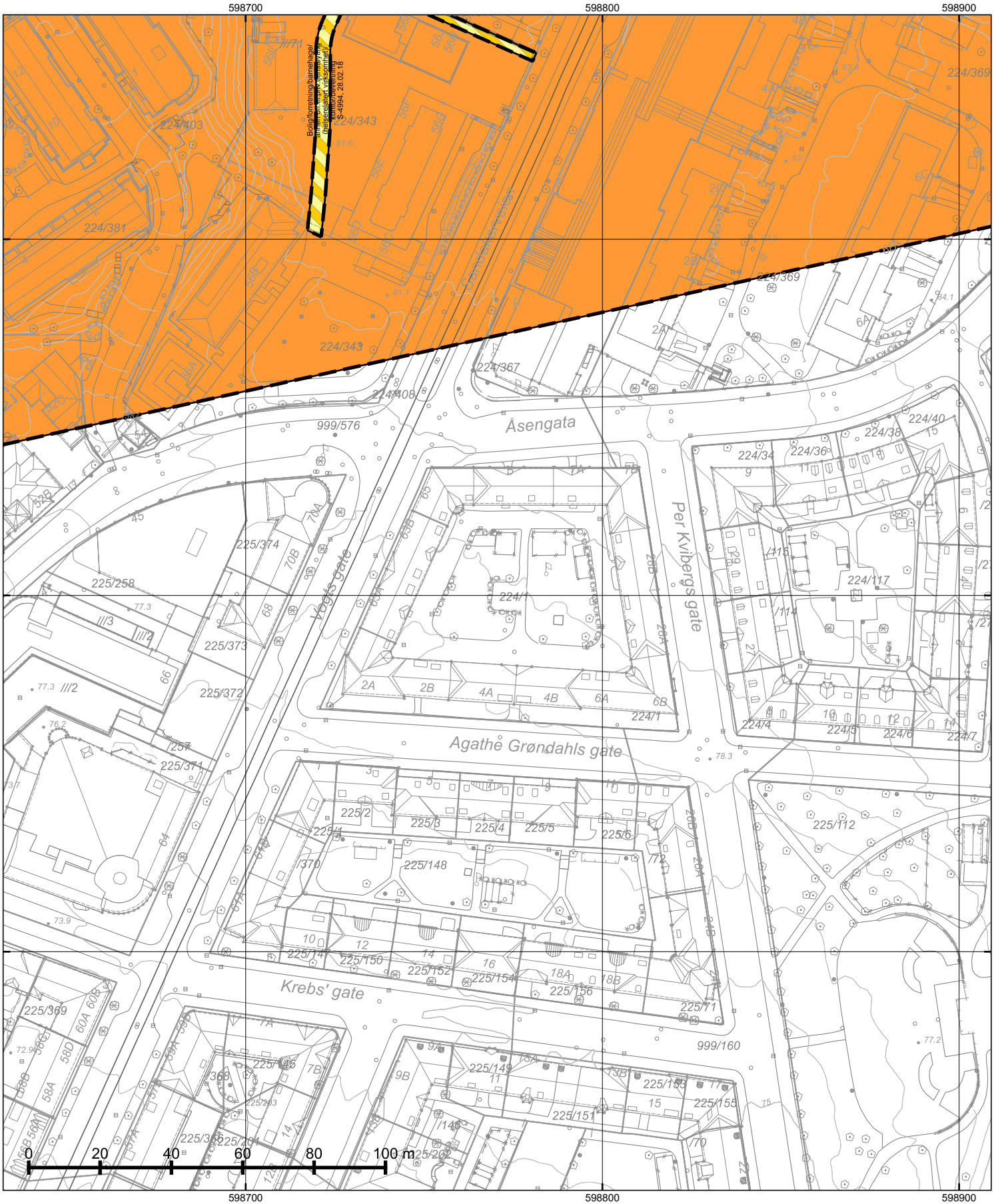
aktuelle tidsrom. Vennligst se "Retningslinjer for vask og tørk av tøy" i fellesvaskeriet for nærmere informasjon. Det skal ikke henge tøy i båsene på helligdager.

Tørkebåsene skal alltid være låst. Nøkkelen til vaskeriet passer også til båsene. Tørking av tøy på loftet er tillatt, men dryppende vått tøy må ikke henges på loftet.

## § 13 GYLDIGHET

Disse ordensreglene er vedtatt på sameiets ordinære årsmøte 27. april 2010.

Det er foretatt mindre endringer tilpasset utvikling av bygningsmassen mm på årsmøtet 22. mars 2021.




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

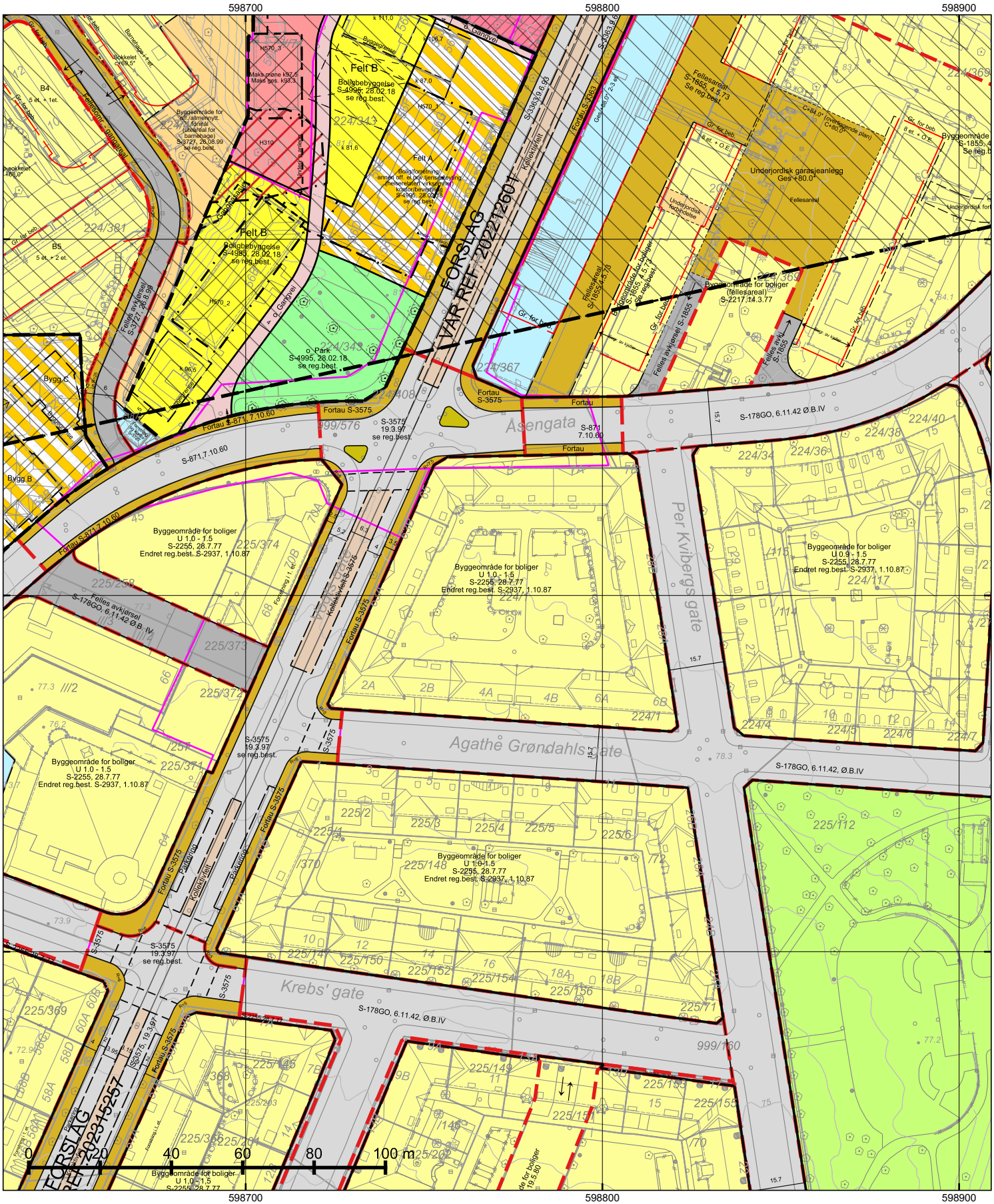
## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 330387/ 86517416
Deres ref.: 19720/ GEIRZETT
Adresse: VOGTS GATE 63A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/1

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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2025

Bruker: lks

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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 330387/ 86517416

Deres ref.: 19720/ GEIRZETT

Adresse: VOGTS GATE 63A

Kommentar:

Gnr/Bnr: 224/1

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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 3050 - Park

- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

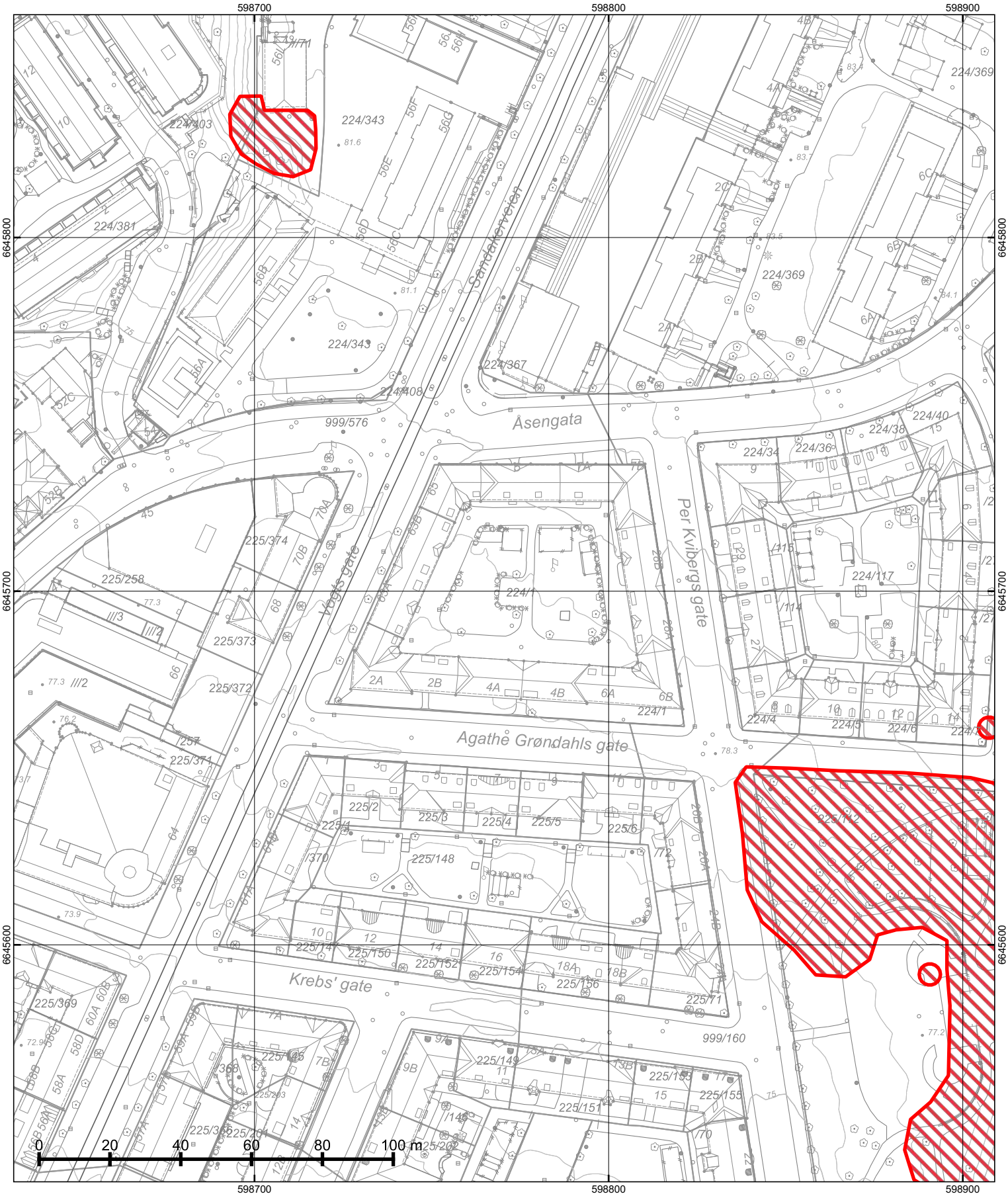
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 624 - Underjordisk anlegg
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

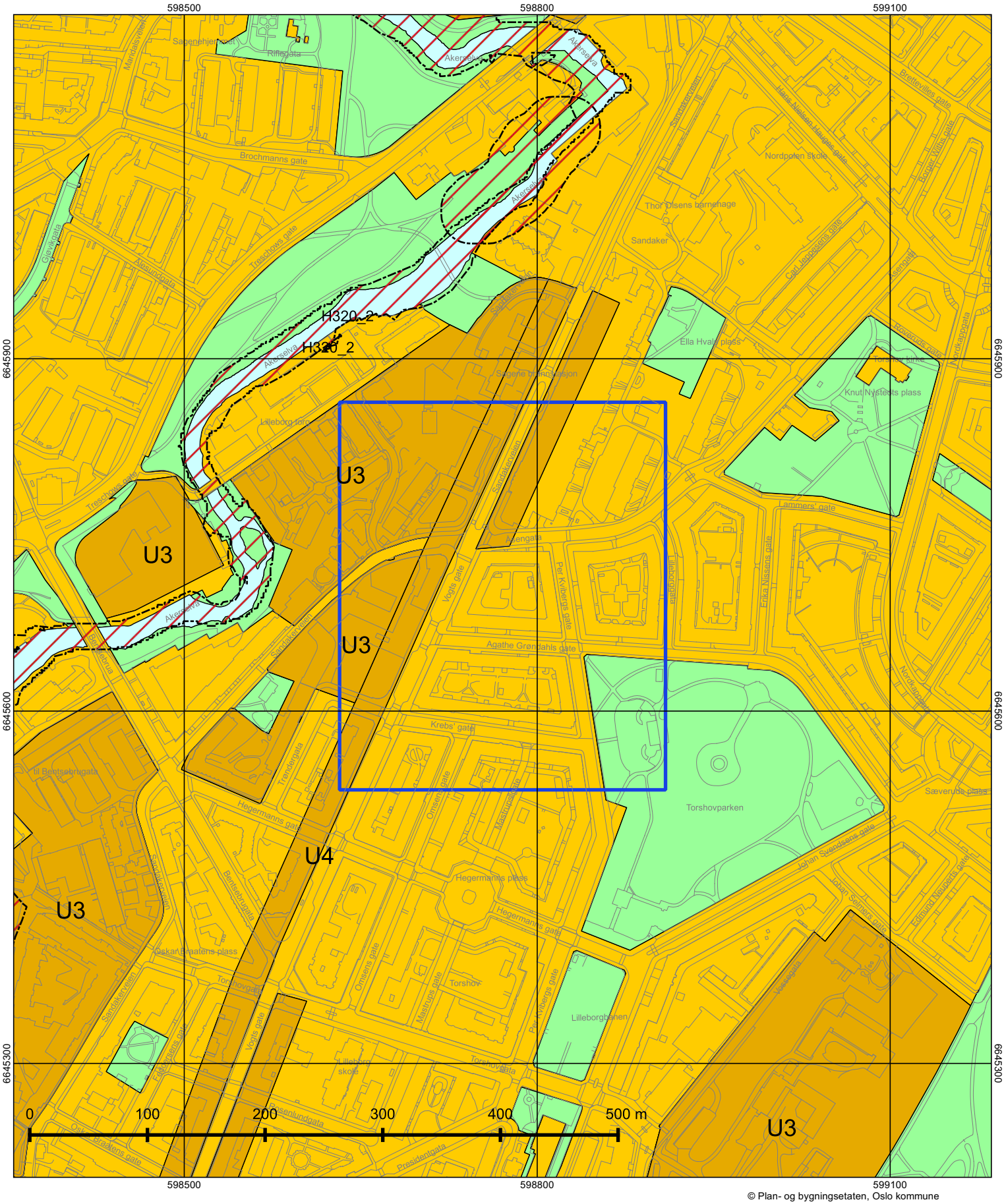
Dato: 21.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Naturmangfold

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 330387/ 86517416
Deres ref.: 19720/ GEIRZETT
Adresse: VOGTS GATE 63A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/1

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.




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330387/86517416
Deres ref.: 19720/ GEIRZETT

## 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.***

Oslo

# S-3575

ALT.2 Reguleringsplan med reg.best. for linje 11, Nybrua - Storo. Vogts gate. Strekningen Åsengata - Chr.Michelsen gate. (Chr.Michelsen gate)

**Vedtaksdato:** 19.03.1997
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 199204962
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

**Reguleringsbestemmelsene knytter seg til endret reguleringsplan for Vogts gate. Alt er vist på tegning IEP-95003, datert 14.02.95.**

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
*Offentlig trafikkområde:* vei, annet veiareal, fortau og kollektivfelt.

§ 3. Kollektivfeltene reserveres for trikk og buss.

§ 4. Det lages plan for beplantning i forbindelse med utarbeidelse av byggeplanen. Utforming og materialvalg på refuger, gjerder, kollektivfelt etc. skal sendes Plan- og bygningsetaten og Oslo veivesen til uttalelse.

Oslo

# S-178GO

Reguleringsplan for Østre bydel IV.

**Vedtaksdato:** 06.11.1942

**Vedtatt av:** Innenriksdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 194200539

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

**Knytning(er) mot andre planer:** 23757, 92456, V140395N2, V270177, 16681, 21573, 12384, V300985, 6382, 41871, V211243N2, 6857, V080260, V111045, V130748, V160659, 79555, 38095, V140590N2, 3256, V190902, 42875

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

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).

**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

***Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.***

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

| Vedtekt nr: | Vedtatt: | Godkjent av bystyret: | Stadfestet av dept: | Byplan |
|---|---|---|---|---|
| 171 | 20/4-37 | 27/10-1938 | 8/3-1939 | V B.II |
| 172A | 8/6-37 | 8/12-1938 | 3/2-1939 | V B.III |
| 173 | 14/9-37 | 26/2-42 | 4/6-1942 | N B I |
| 174 | 11/1-38 | 20/6-40 | 17/10-40 | V B I |
| 177 | 27/9-38 | 16/10-42 | 22/12-42 | Grunerl. |
| | | 23/5-47 | 26/9-47 | |
| 178 | 10/1-39 | 5/2-42 | 4/6-42 | Ø B III |
| 179 | 2/5-39 | 30/10-46 | 17/7-47 | Ø B II |
| 181 | 10/10-39 | 5/2-42 | 4/6-42 | N B II |
| 182A | 28/11-39 | 5/12-46 | 28/4-1947 | Ø B V |
| 183 | 13/2-40 | 24/9-42 | 6/11-42 | Ø B IV |
| 184 | 2/4-40 | 14/12-51 | 22/7-52 | Ø B I |
| 188 | 6/5-41 | 22/2-42 | 6/11-42 | V B IV |

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være

utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på

kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.
Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

# FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Torshov kv. X.

en del av eiendommen Vogtsgate, 63/65, Åsengt. 5,7, Ag. Gröndahlsgt. 2.4.6, ~~Denne adresse~~ Christiesgate 88 og 90.

og er 5631.1 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.
Festetiden.

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

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 1.689.- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 10.- pr. m² ~~tillagt utgifter til gateopparbeidelse xx x etter kommunens nærmere bestemmelse xx~~

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

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

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m. v.

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

## § 5.
## Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

## § 6.
## Hagen.

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

## § 7.
## Vedlikehold, gjerder.

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

## § 8.
## Forsikring.

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

## § 9.
## Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

## § 10.
## Fremleie og fremlån m. v.

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

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

## § 11.
## Misligholdelse.

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

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

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

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

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

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

## § 13.
## Forkjøpsrett.

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

## § 14.
## Omkostninger.

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

§ 15.

**Ikrafttreden.**

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

§ 16.

**Voldgiftsrett.**

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

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

Særbestemmelser:

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

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

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

Oslo, den 21. januar 1955

Som fester:
Boliglaget
Torshov kv. X
Helge Hansen

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

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

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.552.200.- og kr. 724.000.- begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

Johansen & Nielsen, Oslo

ES/EN

I h.t. bystyrets vedtak av 19.4.51 viker kommunen prioritet med festeavgiften til fordel for lån kr. 702.000.- i Den norske Creditbank. Ifl. samme vedtak viker også kommunen prioritet med festeavgiften, såvel forfallen som fremtidig, til fordel for obligasjon kr. 305.700.- + vedtektsmessig tilleggsansvar til Den norske Hypotekforening for 2 den prioritets pantelån. Videre skal så lenge det hviler lån i Hypotekforeningen følgende særbestemmelser gjelde:

1. Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
2. Hypotekforeningen og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets löpetid.

Kommunens forkjöparett skal være prioritert både etter Creditbankens obligasjon kr. 702.000.- og Hypotekforeningens obligasjon kr. 305.700.- + vedtektsmessig tilleggsansvar. Dog skal forkjöpsretten gjelde så lenge Creditbanken og Hypotekforeningen blir holdt skadeslös og får dekket sitt lån med tillegg av renter og omkostninger.

Den prioritetsviking som er tinglyst 26.1.55 skal med dette utgå.

Oslo, den 6. mars 1961.
Boligrådmannen.

Dagbokført foranst. som nr. 4399 1961 den 9/3 1961
Ved Oslo byskriverembete gamle byområde
Anført i grunbok vedk.
nr. 88 Christiesgt.
For tinglysingen betalt kr. 50.-.

Boysen /s/ ?.

bem.

I henhold til bystyrets vedtak av 19.4.1951 viker Oslo kommune prioritet med festeavgiften til fordel for obligasjon kr. 648.000,- + vedtektsmessig tilleggsansvar til Den Østenfjeldske Bykreditforening. Dessuten viker også kommunen prioritet med forfalt og fremtidig festeavgift til fordel for obligasjon kr. 277.491,- + vedtektsmessig tilleggsansvar til Den Norske Hypotekforening for 2.prioritets pantelån.

Den prioritetsviking som er tinglyst 9/3.1961 skal med dette utgå.

Oslo, den 29. august 1973

For Oslo kommune:

Oslo kommune
Boligsjefen

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-23-0053 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3125014/20930780
Bestilling: C3 2023-03-23 (9) 26

Dato
23.03.2023

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 29912 | 105 | 20.5.1986 | ERKLÆRING/AVTALE<br>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>SEKSJONERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 224 | 1 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

20.MAI 86 029912

# Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekrefte:

BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **1. Eiendom** | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Kommune |
| | 224 | 1 | | oslo |
| **2. Eier** | Navn | | | Fødselsdato (dag, mnd., år) |
| | BORETTSLAGET TORSHOV KV. X UNDER AVVIKLING | | | |
| **3. Begjæring** | Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6). | | | |
| **4. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.) | Undertegnede erklærer at<br>a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC ~~og bad~~ innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).<br>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)<br>[X] bruksenhetenes areal<br>eller<br>[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi<br>c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).<br>eller<br>[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.<br>eller<br>[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.<br>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190). | | | |
| **5. Tegninger m. v.** | Vedlegg: Situasjonsplan.<br>Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd). | | | |

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

**6. Fordelingsliste**

| Snr. | Formål | Brøk med nevner = 6444 | Snr. | Formål | Brøk med nevner= |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | B | 77 | 21 | B | 36 |
| 2 | B | 71 | 22 | B | 53 |
| 3 | B | 77 | 23 | B | 53 |
| 4 | B | 71 | 24 | B | 108 |
| 5 | B | 77 | 25 | B | 53 |
| 6 | B | 71 | 26 | B | 36 |
| 7 | B | 63 | 27 | B | 53 |
| 8 | B | 63 | 28 | B | 53 |
| 9 | B | 51 | 29 | B | 36 |
| 10 | B | 38 | 30 | B | 137 |
| 11 | B | 51 | 31 | B | 78 |
| 12 | B | 119 | 32 | B | 39 |
| 13 | B | 38 | 33 | B | 44 |
| 14 | B | 51 | 34 | B | 44 |
| 15 | B | 72 | 35 | B | 44 |
| 16 | B | 53 | 36 | B | 97 |
| 17 | B | 53 | 37 | B | 76 |
| 18 | B | 36 | 38 | B | 80 |
| 19 | B | 53 | 39 | B | 76 |
| 20 | B | 135 | 40 | B | 80 |
| Sum teller skal stemme med nevner | | | Sum teller skal stemme med nevner | | |

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

**7. Supplerende tekst**

Sameiet forbeholdes panterett for kr. 15.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 90 % av den til enhver tid gjeldende lånetakst, og er uten opptrinnsrett. Taksten skal avgis etter Forsikringsrådets regler.

Dato: 15/1-86

Sted: Oslo,

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Brl. Torshov kv. X under avvikling

Borettslaget Torshov kv. X

Stein Jørgensen

Terje Hansen

Eirik Abrahamsen

**Dokumentet returneres til:**

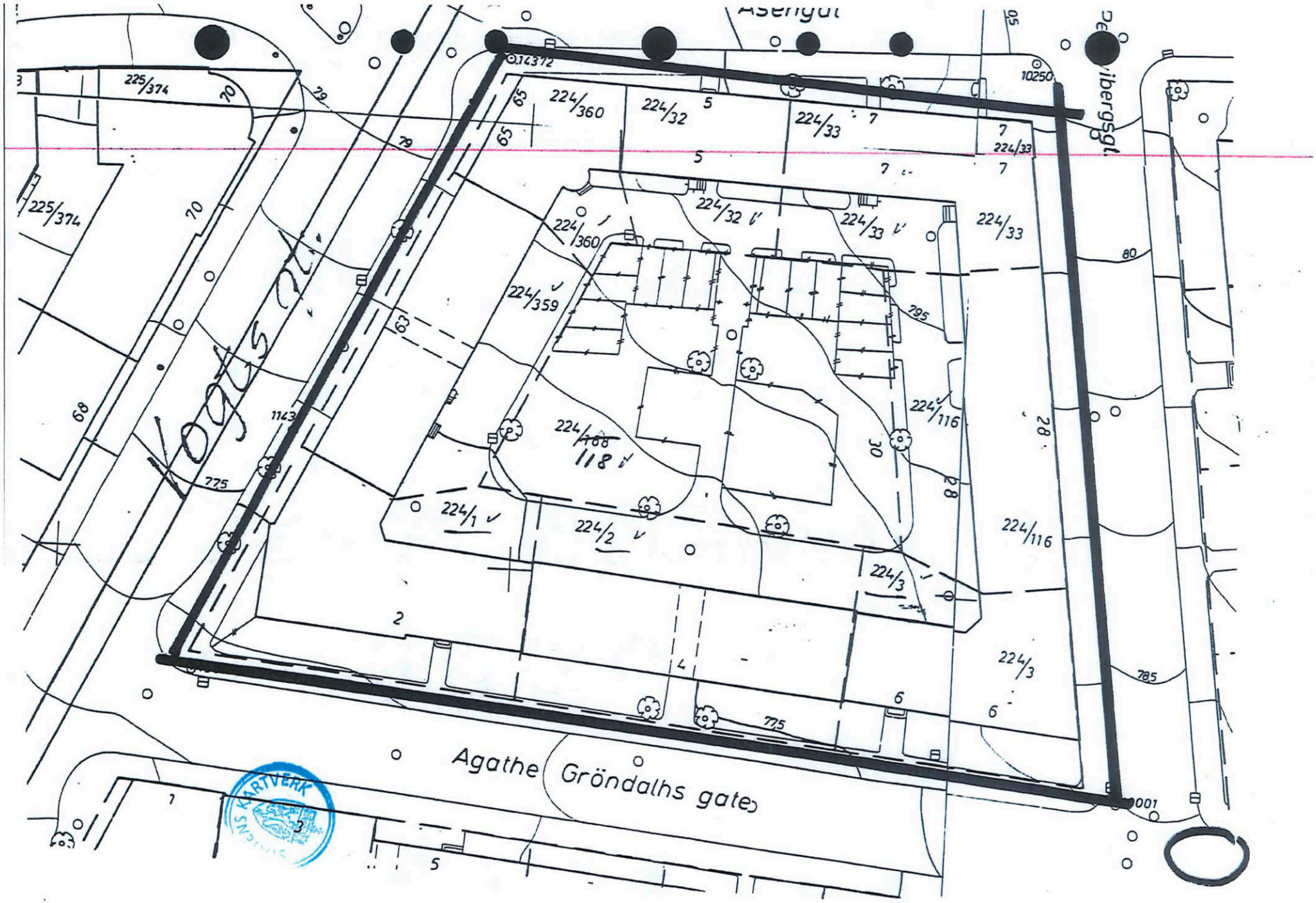
| Navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Adv. Per Tangen, Kr. Augustsgt. 19 | 0164 Oslo 1 | 208008 |

STATENS KARTVERK

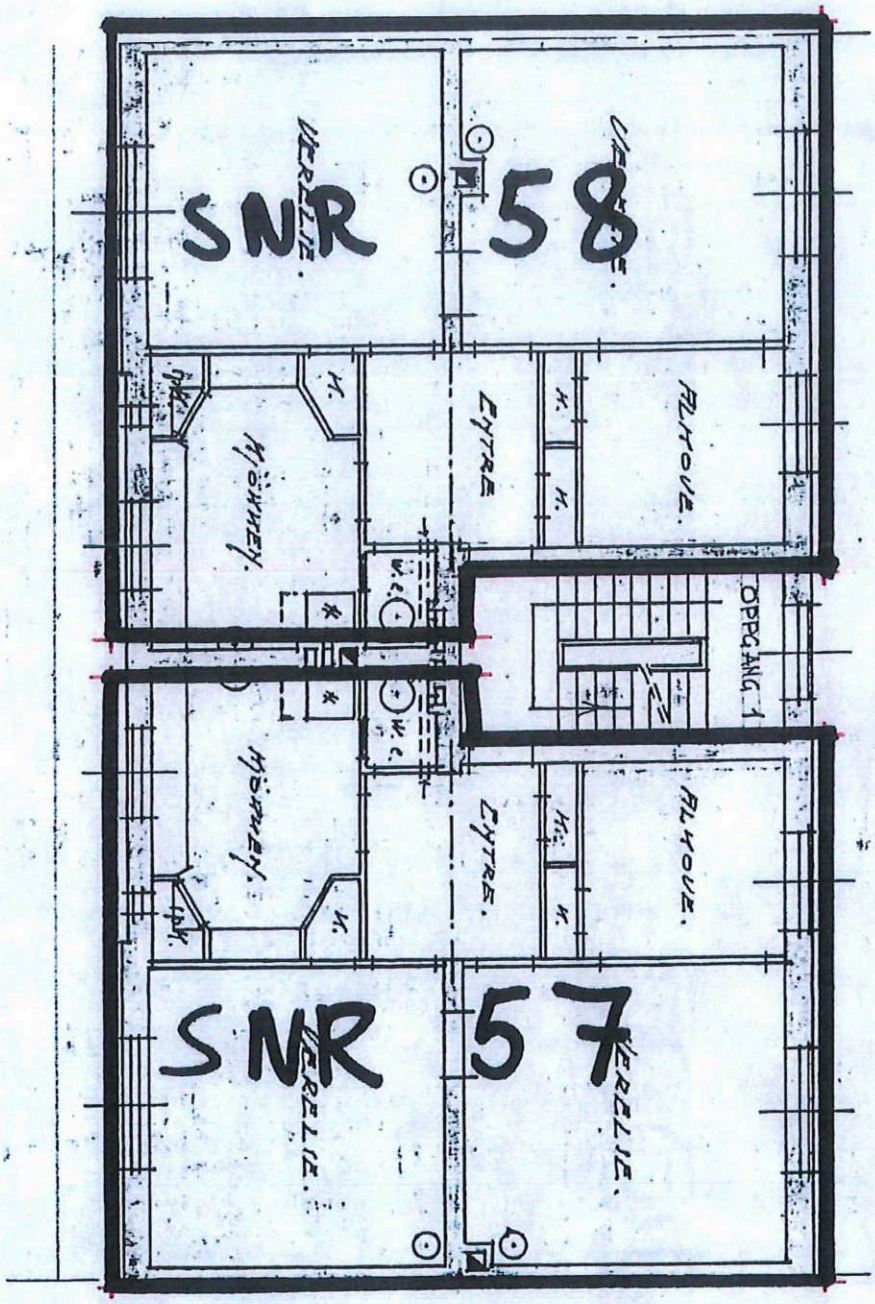
6. fordelingsliste forts.

| S.nr | Formål | Brøk med nevner | S.nr | Formål | Brøk med nevner |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 41 | B | 76 | 71 | B | 64 |
| 42 | B | 80 | 72 | B | 78 |
| 43 | B | 52 | 73 | B | 53 |
| 44 | B | 70 | 74 | B | 35 |
| 45 | B | 70 | 75 | B | 53 |
| 46 | B | 70 | 76 | B | 53 |
| 47 | B | 142 | 77 | B | 35 |
| 48 | B | 70 | 78 | B | 53 |
| 49 | B | 70 | 79 | B | 53 |
| 50 | B | 107 | 80 | B | 35 |
| 51 | B | 70 | 81 | B | 53 |
| 52 | B | 70 | 82 | B | 52 |
| 53 | B | 70 | 83 | B | 34 |
| 54 | B | 70 | 84 | B | 52 |
| 55 | B | 68 | 85 | B | 52 |
| 56 | B | 53 | 86 | B | 34 |
| 57 | B | 68 | 87 | B | 52 |
| 58 | B | 68 | 88 | B | 52 |
| 59 | B | 68 | 89 | B | 34 |
| 60 | B | 140 | 90 | B | 132 |
| 61 | B | 108 | 91 | N | 126 |
| 62 | B | 68 | 92 | B | 63 |
| 63 | B | 68 | 93 | B | 63 |
| 64 | B | 68 | 94 | B | 63 |
| 65 | B | 68 | 95 | B | 63 |
| 66 | B | 68 | 96 | B | 63 |
| 67 | B | 128 | | | |
| 68 | B | 78 | | | |
| 69 | B | 64 | | | |
| 70 | B | 78 | | | |
| | | | Sum teller | | 6444 |

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes


Agathe Gröndalhs gate
224/360
224/32
224/33
224/359
224/116
224/1
224/2
224/3
225/374
118
KARTVERK

43




STATENS KARTVERK

| | |
|---|---|
| VOGTS GATE 63/1 OSLO 4 | |
| PLAN AV 2 ETG | |
| MÅL 1:100 | PER LIE ARKITEKT MNAL |
| OSLO, 22.12.82 | |

Anmelden
Skrinden
7 Tegningen

16/1921

150/1921

KRISTIANIA VAND- OG CLOAKVÆSEN

## Expeditions-Dokument I.

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 5 & 7 Aasehogden 2, 65 Vogtgaten (Thorshaug I)

Indleveret 8 januar 1921 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, ~~samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.~~

Kristiania den 16 januar 1921

16/21 H. J. Sparre.

59/1921 Kaldsmeldinger en under behandling
Skjødeskrivelse er paaberaabt
situationsplanen, bl. 1 med bl.a.
Kan 20/1 21
Gaarder

16/21

Kristiania Brandvæsen
B 21/1 21

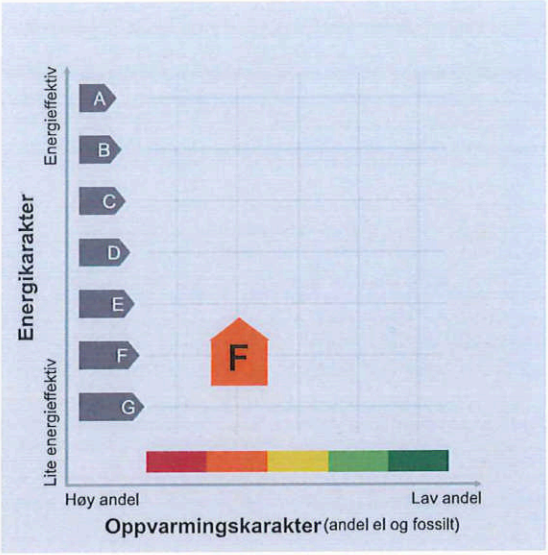
Anmelder Kr. Brandstyr
Kristiania den 20 januar 1921

16/1921

H. J. Sparre.

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Vogts gate 63A |
| Postnummer | 0477 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 224 |
| Bruksnummer | 1 |
| Seksjonsnummer | 57 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80553838 |
| Bruksenhetsnummer | H0201 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-136308 |
| Dato | 17.06.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk 10 001 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:

| | |
|---|---|
| 10 000 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 $Sm^3$ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 1 liter ved |

# 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:**
Vogts gate 63A, 0477 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 1, Snr. 57, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
154251006


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Soria Moria

**Saksbehandler:** Erling Beck

**Telefon / Mobil:** 23 05 55 80 / 926 53 000

**E-post:** erling.beck@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.

---