OMSENS GATE 12 B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Fra forretningsfører
Fra kommunen
Ferdigattest og tegninger
Fra Kartverket
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

OMSENS GATE 12 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 06.01.2025

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

Omsens gate 12 B, 0478 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1922

GNR 225 BNR 201 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 4

Verdivurdert til

5 390 000

126 494	5 516 494	96 781
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	57 m²
BRA	64 m²
Byggeår	1922

Fellesutgifter	3 653
Formue	40 265
Soverom	2
Etasje	1
Peis	

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

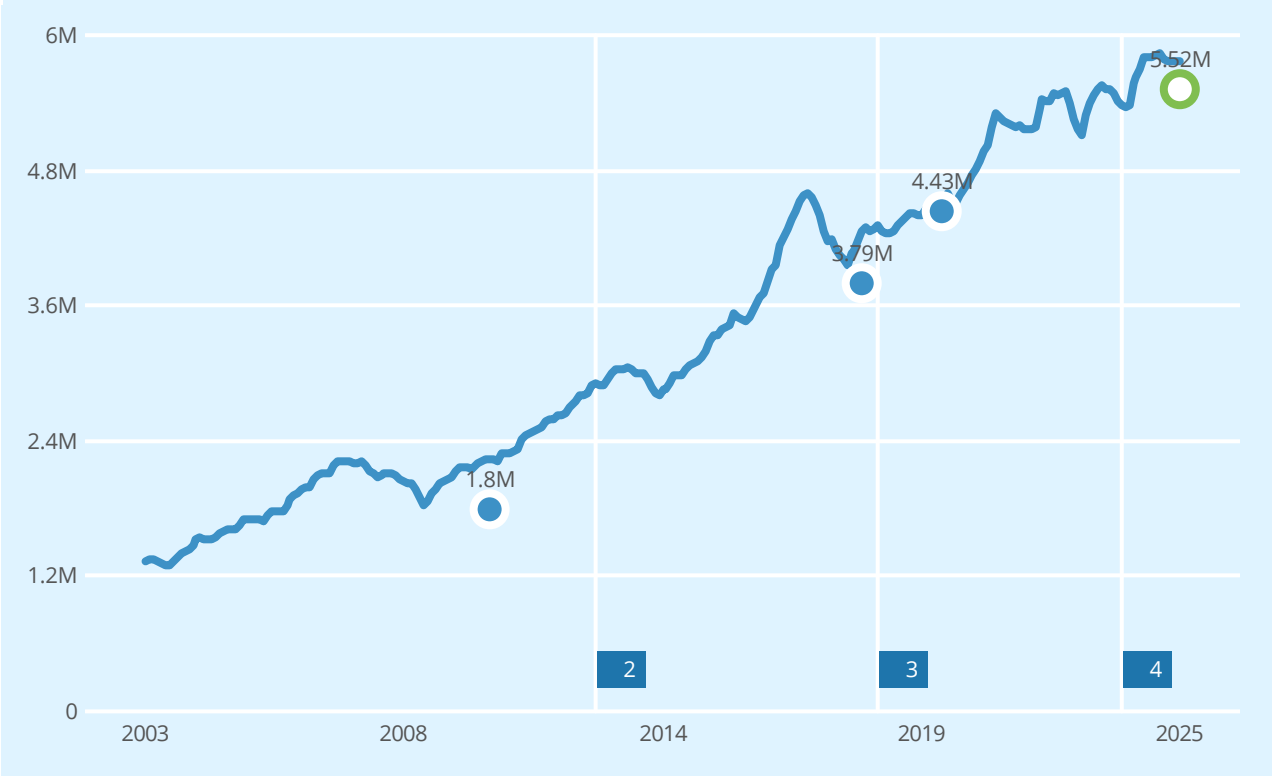
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hegermanns gate 1 64 m² 1919 3. etg 2 sov	22.10.2024	6 500 000	**6 830 000**	300 288	7 130 288	**111 411**
2 Sandakerveien 41 67 m² 1940 2. etg 2 sov	30.10.2024	6 490 000	**6 480 000**	192 239	6 672 239	**99 586**
3 Hegermanns gate 5 B 52 m² 1919 1. etg 1 sov	19.11.2024	5 180 000	**5 615 000**	316 096	5 931 096	**114 060**
4 Krebs' gate 14 51 m² 1924 2. etg 1 sov	14.10.2024	5 490 000	**5 825 000**	136 721	5 961 721	**116 896**
5 Trøndergata 5 55 m² 1918 4. etg 1 sov	25.09.2024	5 300 000	**5 650 000**	471 000	6 121 000	**111 291**
6 Torshovgata 8 C 58 m² 1899 3. etg 1 sov	18.10.2024	5 590 000	**5 825 000**	62 836	5 887 836	**101 514**

Gjennomgående og lys 3-roms andelsleilighet i flott klassisk Torshovbebyggelse - med parkmessig gårdsrom. Veldrevet borettslag med ryddig økonomi.
Leiligheten holder en gjennomgående god standard.
Boligen ligger sentralt til på Torshov med kort vei til de fleste fasiliteter. Boligen er vendt mot enveiskjørte Omsens gate og mot parkmessig gårdsrom.
Inneholder 1.etasje: Entre, separat wc med håndvask, pent flislagt bad med gulvvarme. Baderom er utstyrt med innfliset badekar. Baderom er antatt oppusset i 2010. Servant med speil over servant. Det er opplegg for vaskemaskin på bad. Soverom 1. Soverom 2 av meget generøs størrelse. Hovedsoverom med masse garderobeskap. Hoved soverom er vendt mot gårdsrom.
Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med integrert stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Ny kjøkkeninnredning i 2018. Stue med hjørnepeis.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle

boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Tilbygg blokk
3 Blokk
4 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.12.2019	16.12.2019	05.03.2020	3 990 000	4 290 000	144 213	4 434 213	
16.04.2018	26.04.2018	04.07.2018	3 640 000	3 640 000	151 472	3 791 472	
14.05.2010	26.05.2010	22.06.2010	1 850 000	1 800 000	-	1 800 000	
20.05.2005	20.05.2005		-	1 550 000	0	1 550 000	5

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

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 4 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

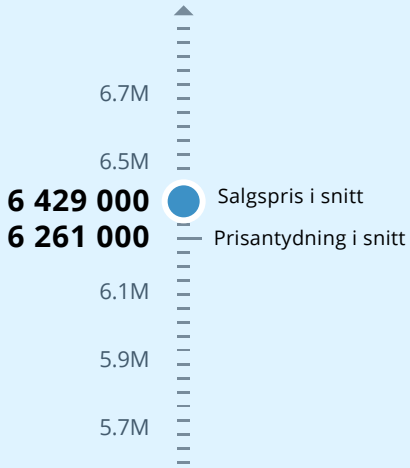


Annonsene har i snitt ligget ute i

23
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 4 grunnkrets siste 6 mnd

15
leiligheter solgt

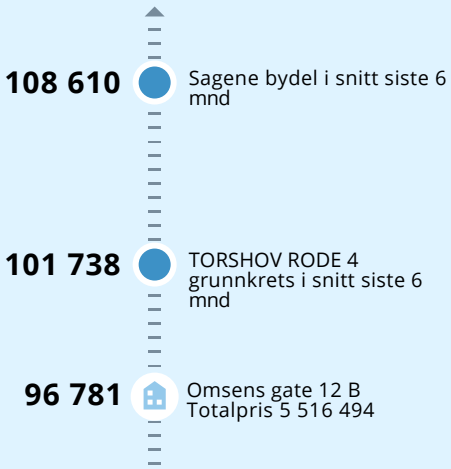


Solgt i snitt i løpet av

17
dager

for 3.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Omsens gate 12 B, 0478 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 201
Andelsnummer 25

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 10.10.2024 **Rapportdato:** 29.10.2024 **Oppdragsnr.:** 10887-24115 **Referansenummer:** OC4600

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i bygningens 1. etasje (høy etasje), beliggende sentralt på Torshov, bydel Sagene i Oslo.

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen og leiligheten.
Murt peis med innsats for vedfyring i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder i leiligheten, plassert i innkassing på bad.

Åpen kjøkkenløsning i stue med innredning, opplyst å være fra 2018 (i henhold til tidligere prospekt).
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin (smal type).

Flislagt baderom, opplyst å være pusset opp i 2010.
Det er ikke forelagt dokumentasjon på baderommet oppbygging og løsninger.
Baderommet har oversteget halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.
Endret bruk av rommet kan fremskynde evt. behov for modernisering.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod og 1 loftsbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

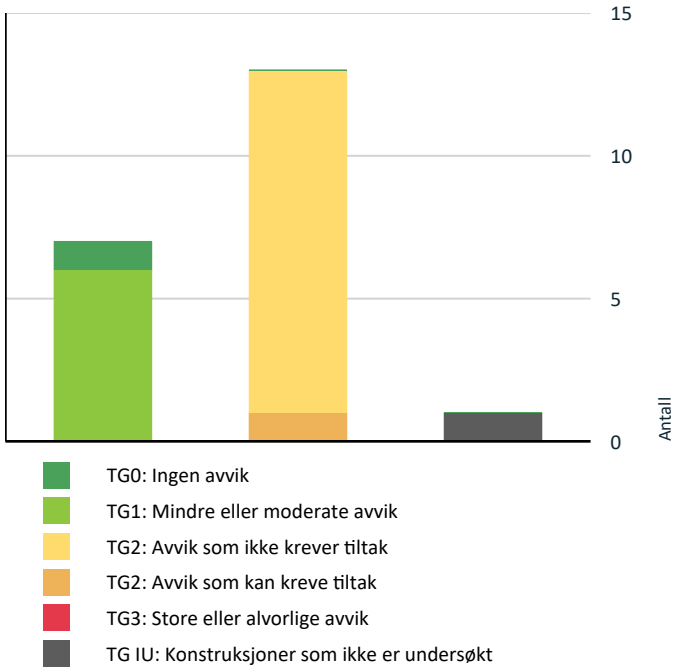
3-roms leilighet i 1. etasje:

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

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger, men det er avvik fra disse: Kjøkken er flyttet inn i stuen, og det er etablert soverom der kjøkken var tidligere. Bad er utvidet, og etablert i deler av tidligere kjøkken. Tidligere døråpning fra kjøkken til stue er blendet, og det er etablert ny døråpning fra entré til stue. Endringene er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvaret for eiendommen, herunder manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

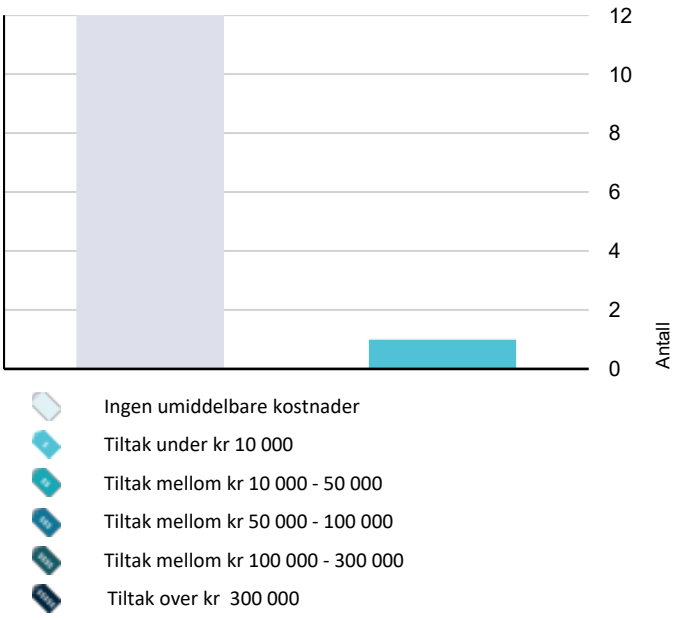
Sammendrag av boligens tilstand

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 instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

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.

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

Sammendrag av boligens tilstand

er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt 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 befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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 1. etasje:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 1. ETASJE:



Byggeår
1920

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Bygård over 3 og 4 etasjer, kjeller og delvis utbygd loft.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2015.

Byttet i regi av borettslaget.

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 Inngangsdør

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db30), opplyst å være byttet i 2014.
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

Tilstandsrapport

Beskrivelse av bygningen:
Bygård med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i mur.
Yttervegger i mur- og teglsteinskonstruksjoner, utvendig slemmet/pusset og malt.
Etasjeskiller antas å være utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.
Snøfangere er montert.
Tak er ikke besiktiget.

Fellesarealer og trappeganger:
Trapper og reposer i malt betong.
Ellers malte flater i felles trappegang.

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

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen stod ferdig i 1920 og er oppført etter byggetidens byggeskikk og metoder.
Den tilfredsstiller ikke alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

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

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

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Malt betong på toalettrom/wc
Ellers malte, eldre tregulv (trolig originale tregulv).

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

———

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Noe blottlagt teglstein i ente/gang og stue.
Ellers malte flater.

———

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,81 m.
Noe varierende takhøyde som følge av skjevheter i etasjeskille.

———

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del slitasje på overflater, i hovedsak gulv.
Nedbøyning og "løse" gulvplanker i deler av kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.
Det bør også utføres utbedring av løse gulvplank på kjøkken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner, antas isolert med stubbloftfyll.

———

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard, i stue/kjøkken ca. 21 mm gjennom hele stuen.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

Radon

I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier radonmålinger å gjøres som et felles tiltak.

Det er utført målinger i borettslaget, men resultat er ikke kjent.

Borettslaget utførte radonmålinger samt tiltak, der det var påkrevd, i 2016.

TG 1 Pipe og ildsted

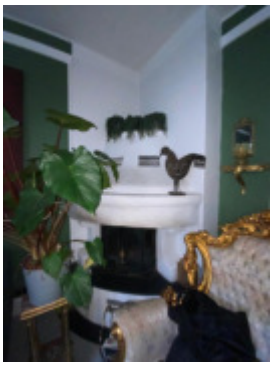
Pipeløp i bygningen (teglsteinspipe).
Pipeløpene ble rehabilitert i perioden 2011-2012.

Murt peis med innsats for vedfyring i stue (hjørnemontert).
Stålplate på gulv foran ildsted (gnistfager)

_____

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 2 Innvendige dører

Profilerte, malte tredører samt folierte innerdører.

Glassfelter i dør mellom gang og soverom samt mellom bad og soverom.

____

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder, eldre og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved oppussing.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom, opplyst å være pusset opp i 2010.
Det er ikke forelagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke forelagt dokumentasjon på baderommet oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

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

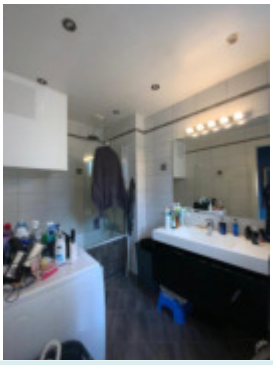
Endret bruk av rommet kan fremskynde evt. behov for modernisering.

____

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights (halogen) i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe svertesopp i dusjsone, ved badekar.
Ellers normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Man må følge med på materialene og sørge for at disse er godt beskyttet mot vannsøl og fukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Det påpekes at det ikke er lagt gulvfliser under innkasset badekar.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 15 mm.
Dette er under 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).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Noen løse gulvfliser (sluppet taket fra underliggende materialer).

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering i tillegg til nevnte avvik samt alder på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er en god løsning for badet at det dusjes og bades i badekar. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk lokalisert under innkasset badekar.
Adkomst via luke i innkassing.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.
Det er i tillegg synlig membran som er føtr noe opp på vegg, under badekar.

Jordfeilkabel er festet til slukrist.

Det er ikke opplyst om slukt ble byttet i 2010 i forbindelse med oppussing.
Alder på sluk er derfor ikke kjent.

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

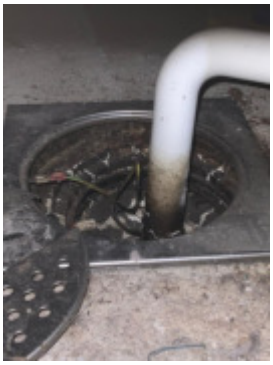
Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det fortsatt dusjes/bades i badekar (eventuelt dusjkabinett) med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap og høyskap med glatte, folierte fronter.
Heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Innfliset badekar med halvvegg i glass.
Regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er i hovedsak skjul i hovedkonstruksjoner (vegger).
Innkassingen har ventilasjon og inspeksjonsluke.

———

Normal og forventet bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Rommet har ingen tilluft.

Det er montert elektrisk avtrekksvifte på avtrekksventil.
Lovligheten vedrørende montering av elektrisk avtrekksvifte på felles luftekanal er ikke vurdert,
Her henvises det til borettslagets vedtekter og regler.

———

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

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til naboleilighet samt vegg i mur- og teglsteinskonstruksjoner.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var noe forhøyede fuktverdier. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke hva årsaken kan være.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Åpen kjøkkenløsning i stue med innredning fra 2018 (i henhold til tidligere prospekt).

Innredning med glatte, hvite, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt keramisk kum.
Ledlys under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin (smal type).

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

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.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitte fronter/dører.
Ellers oppfyller innredningen tiltenkte funksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ingen synlig avtrekksventil i rommet.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.
Avtrekk opp i overskap.
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 kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

"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.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder.
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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat wc/toalettrom.
Melt betonggulv.
Ellers malte flater.

Gulvmontert klosett.
Veggmontert servant.

Rommet har naturlig avtrekk med ventil i himling.
Tilluft via luftehull i dør.

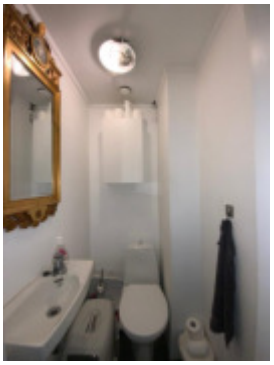
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut en helhetlig vurdering av rommet og grunnet eldre og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved oppussing.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Hovedsakelig vannførende rør i kobber.

Wc/toalettrom:
Malte kobberrør.

På kjøkken og bad er rørføringer i hovedsak skjult i hovedkonstruksjoner (vegger).
Det er derfor begrenset mulighet for fullstendig inspeksjon av rør.
____

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.

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

Rørføringer er i hovedsak lagt skjult i konstruksjoner, uten gode nok muligheter for kontroll og evt. vedlikehold.

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.

Røropplegget bør gjøres om ved evt. modernisering.
Det er sa viktig at man følger de krav og forskrifter som til en hver ti er gjeldende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Ført til felles rørføringer, som er skjult i konstruksjoner.
____

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.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer samt noen veggventiler.
Avtrekk skjer via ventil på bad og toalettrom.
Ingen avtrekksventil lokalisert på kjøkken.
Det er montert elektrisk vifte på bad.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.
Avtrekk er ført opp i overskap.
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:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder, lokalisert i innkassing over badekar på bad.
Noe inspeksjonsmulighet via luke, høyt plassert i innkassing.
Berederens produktmerking var ikke tilgjengelig.
Eksakt volum og produksjonsår er derfor ikke kjent.

Eier opplyser at berederen ble byttet i 2010 i forbindelse med oppussing av baderommet.
Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter dette.

Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Supplerende elektrisk oppvarming.

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.

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.
7 fordelingskurser.
Hovedsikring på 32 Amp.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Dørtelefonanlegg med døråpner.

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.

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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

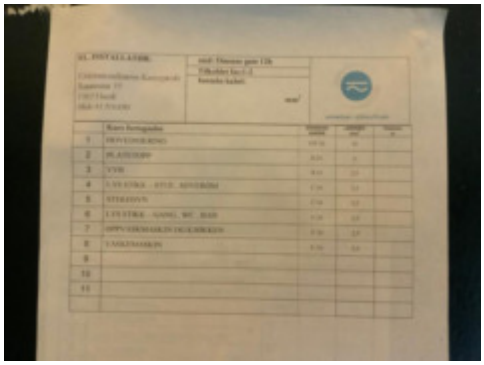
Inntak og sikringsskap

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

    I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

    Dette er bakgrunnen til at det er gitt TG2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.

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 henholdt 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.

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

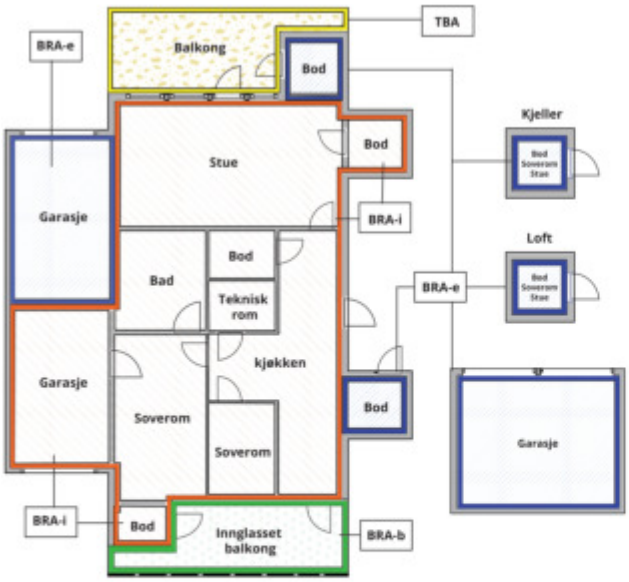
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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 1. etasje:

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	57			57			57
Loft		1		1		2	3
Kjeller		6		6			6
SUM	**57**	**7**				**2**	**66**
SUM BRA	**64**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré/gang, Toalettrom , Bad , 2 soverom , Stue/kjøkken		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Entré/gang, toalettrom/wc, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Kjeller:
Bod på ca. 6,4 m².

Loft:
Bod med måleverdig areal på ca. 1 m².
Boden har skråtak. Gulvareal ble målt til ca. 3 m².

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

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger, men det er avvik fra disse: Kjøkken er flyttet inn i stuen, og det er etablert soverom der kjøkken var tidligere. Bad er utvidet, og etablert i deler av tidligere kjøkken. Tidligere døråpning fra kjøkken til stue er blendet, og det er etablert ny døråpning fra entré til stue. Endringene er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvaret for eiendommen, herunder manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet i 1. etasje:	57	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2024	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Thanadkit Art-Lam	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	201	0	0	827.1 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Omsens gate 12 B			

Hjemmelshaver
Oslo Kommune
Torshov Kv 5 Borettslaget

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0102

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. 106 784,-
Økning av festeavgiften må påregnes i fremtiden (reguleres hvert 10.e år).
Festekontrakt inngått år: 1951 - Utløp år: 2021.
Festekontrakten ble fornyet i 2021.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
25/Torshov Kvartal 5	947837427	25	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Thanadkit Art-Lam

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
25	300	40 265	*31.12.2023*	126 494	*01.10.2024*

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i bygningens 1. etasje (høy 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 827 m².
Tomten er festet i 70 år med Oslo Kommune som hjemmelshaver.
Inngang via felles gårdsrom som 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. idag på kr. 3 653,- pr. måned (kr. 43 836,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, bredbånd, trappevask, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, festeavgift, vaktmestertjenester, forretningsfører, betjening av andel fellesgjeld m.m.

Borettslaget har en avtale om levering av internett via OBOS OpenNet. Avtalen ble inngått 1. juli 2024.

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 borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Borettslagets hjemmesider: www.torshov5.no

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av klassiske bygårder og boligblokker.
Bygning oppført i 1918 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk.
Bygningen står på byantikvarens liste over bevaringsverdige bygninger (gul liste).

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeårene.
Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.
Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc).
Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.
Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.
Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Borettslaget består av 100 boligandeler samt 1 næringsdel.
Fellesvaskeri, beliggende i kjeller i Omsens gate 12 A.

Borettslaget har ikke IN-ordning og praktiserer ikke individuell nedbetaling av lån.

Utbedring av stikkledninger for avløp, utført i perioden 2021. samtidig ble det utført utbedring av overvannsledning i gårdsrom.
Nye ytterdører montert i 2017.
Utskifting av vinduer, utført i 2016.
I 2016 ble det utført branntetting i kjellere samt utført radonmålinger og tiltak.
Felles brannvarslingsanlegg ble installert i 2014.
Nye branndører i fellesarealer ble montert i 2014.
Det er utført utbedringer på tak og fasader i perioden 2013-2019.
Piper over tak ble totalrenovert i 2012.
Innvendig renovering av pipeløp samt rehabilitering av skorsteiner og bytta av alle feieluker ble utført i perioden 2011-2012.
Oppganger ble pusset opp i 2009.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	83548655	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Som gav opplysninger via mail.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt fra eier	Finnes ikke		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Tilsendt fra Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

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/OC4600

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria

Oppdragsnr.
154240148

Selger 1 navn
Thanadkit Art-lam

Gateadresse
Omsens Gate 12 B

Poststed	Postnr
Oslo	0478

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154240148

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Document reference: 154240148

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: 154240148

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 forsikringskostnader 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: 154240148

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thanadkit Art Iam	c61b0f84b5ad885178bafcec0181d5f060e02194	30.10.2024 08:10:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 154240148

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

FRA FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV V		**Vår ref.:**	24/25	**Fødselsdato eier:**	29.03.1969
OMSENS GATE 12 B		**Type:**	Frittstående borettslag		
0478 OSLO		**Eiere:**	Art-lam Thanadkit		
Organisasjonsnr:	947 837 427	**Andelsnr:**	25		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 653**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Tillegg kollektivt internett	280
	Renter og avdrag	591
	Renter og avdrag	158
	Felleskostnader	2 501
	Trappevasktillegg	123

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	126 494	Gjeld siste årsoppg.:	139 821
Klient ajourf. lån:	12 278 186,98	Klient gj. s. årsoppg.:	13 491 474

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12128821099, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.10.2024: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo per 08.10.2024: 2 480 528
Andel av saldo: 25 707
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.09.2044)

Lånenummer: 12132387395, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.10.2024: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 86
Saldo per 08.10.2024: 9 724 990
Andel av saldo: 100 787
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2046)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Mikkel Frøsig Pedersen
Adresse:	Omsens gate 12 A
Postnr/-sted:	0478 OSLO
E-post:	styret@torshov5.no
Webside:	www.torshov5.no

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

5: Restanse felleskostnader pr. 08.10.2024

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	139 821	Andre inntekter:	3 635
Annen formue:	40 265	Utgifter:	6 668		

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV V	**Vår ref.:**	24/25	**Fødselsdato eier:**	29.03.1969
OMSENS GATE 12 B	**Type:**	Frittstående borettslag		
0478 OSLO	**Eiere:**	Art-lam Thanadkit		
Organisasjonsnr: 947 837 427				

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	25	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1920
Gårds/bruksnr:	225/368, 225/203, 225/199, 225/201, 225/102, 225/145
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Festet
Tomteareal:	3136.1
Årlig festeavgift:	1,00, 1,00, 1,00, 106 779,00, 1,00, 1,00
Avg. reguleres:	<ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, 01.11.2031, <ukjent>, <ukjent>

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	83548655

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1920	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0102
Etasje:	1/H	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei	BOA	58		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	024-007	P-rom	58
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

HJEMMESIDE
www.torshov5.no

FIBERBREDBÅND, KABEL-TV
Borettslaget har avtale med GlobalConnect om leveranse av 1 Gbit fiber-Internett til alle. Avtalen gir valgfrihet på om man ønsker tv-løsning eller ikke. Avtalen gir rabatt fra RiksTV. Informasjon på borettslagets nettsider. Avtalen med GlobalConnect gjelder frem til oktober 2024.

NØKLER OG SKILT
Borettslaget har nummererte systemnøkler levert av Sikkerhet og Design AS. Nøkler til inngangsdør, fellesarealer og til fellesvaskeri i Omsens gate 12A er samme nøkkel. Systemnøkkel skal bestilles ved henvendelse til vaktmester. Andelseier må selv dekke kostnaden for bestilling av nøkler. Se borettslagets nettsider for mer informasjon om bestilling.

Navneskilt til dørtelefonen bestilles hos vaktmester.

Navneskilt til postkasser kan bl.a. bestilles hos www.skilthandelen.no eller hos flere jernvare- og malerbutikker. Andelseier må selv dekke kostnaden.

BRANNSLOKNINGSUTSTYR (EIES AV BORETTSLAGET)
1 stk pulverbrannslokker (leiligheter med loft-/kjellerutbygging har 2 stk brannslokkere)
1 stk brannteppe

Styret godkjenner ikke overdragelse av andel, der selger ikke har sørget for at overnevnte brannslokningsutstyr er i leiligheten.

UTBYGGINGSREGLER:
Generalforsamlingen har vedtatt regler for salg av loft- og kjellerareal samt utvidelse av leiligheter.

VAKTMESTER, RENHOLD OG ANNET
Rudolfsens Vaktmesterservice utfører vaktmestertjenester. Vaktmester er tilstede minst to ganger ukentlig.

Bjerkan Renhold AS utfører renholdstjenester. Trapper vaskes ukentlig. Bytte av dørmatter inngår i avtalen. Vinduer i fellesarealer vaskes to ganger i året.

Gårdreform Snø og Grønt AS utfører hagestell og snøbrøyting. Hagestell omfatter bakgården samt langs Omsens gate og Hegermanns gate.

Oslo Veggdyrkontroll AS utfører skadedyrkontroll og -bekjempelse i fellesarealer.

Borettslaget Torshov KV V	**Vår ref.:**	24/25	**Fødselsdato eier:**	29.03.1969
OMSENS GATE 12 B	**Type:**	Frittstående borettslag		
0478 OSLO	**Eiere:**	Art-lam Thanadkit		

Organisasjonsnr: 947 837 427

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FORLENGELSE AV FESTEAVTALEN MED OSLO KOMMUNE
Festekontrakten blir forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021. Ny årlig festeavgift ser foreløpig ut til å bli ca. kr 100 600. I 2020 er festeavgiften ca. kr 85 000.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Tilstandsvurdering med forslag til vedlikeholdsplan (10 års periode) ble utarbeidet nov. 2019.

PARKERING
Borettslaget tilbyr ikke parkering til bil eller motorsykkel/scooter. Oslo kommune tilbyr beboerparkering i Hegermanns gt, Omsens gate og Krebs' gate. Nærmeste ladestasjoner er i Omsens gate.

SYKKELPARKERING
Søknad om sykkelparkering i søppelrommet sendes til styret på epost. Det må påregnes noe ventetid da det for tiden er venteliste. Sykler i gårdsrommet skal parkeres på sykkelparkeringsplassene.

BARNEVOGNPARKERING
Borettslaget tilbyr barnevognparkering i eget lokale. Beboere med barnevogn kan søke om plass ved å sende epost til styret. Barnevogner må ikke hindre rømming eller plasseres foran kjellerdører i oppganger.

LOFT- OG KJELLERBODER
Alle leiligheter disponerer 1 kjellerbod og 1 loftsbod. Unntak fra denne reglen gjelder leiligheter med loft- og kjellerutbygging hvor en bod kan være inne i leiligheten og enkelte sammenslåtte leiligheter som disponerer 2 kjeller- og loftsboder.

BRUKSOVERLATING
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på burettslagslova og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Søknadsskjema for fremleie finnes på borettslagets nettside sammen med informasjon om korttidsutleie. Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

FORSIKRING
Forsikringsskade meldes via styret.

FELLESVASKERI
Borettslaget har et fellesvaskeri i kjelleren i Omsens gate 12 A.
Fellesvaskeriet kan brukes alle dager mellom 08.00 og 22.00, unntatt er offentlige høytidsdager. Informasjon om kjøp av vaskekort og regler for bruk av vaskeriet finnes på borettslagets nettsider og på oppslag i fellesvaskeriet.

ILDSTED
I 2012 ble pipeløp og skorsteiner rehabilitert. Alle leiligheter har tilgang til minst ett pipeløp men ikke alle pipeløp kan tas i bruk for fyring. Styret har plantegninger som viser hvilke pipeløp som er rehabilitert og i bruk i dag. Ved montering av ildsted skal kun kvalifisert montør benyttes og montering skal gjøres iht. gjeldende krav. Tiltaket skal meldes til Brann- og redningsetaten i Oslo ved Boligseksjonen med kopi til styret. Ved montering skal det gjennomføres en kvalifisert kontroll. Pipeløp i leiligheten må være synlig for inspeksjon iht. gjeldende krav. Mer informasjon finnes på borettslagets nettsider.

Annen informasjon:

Borettslaget Torshov KV V

generalforsamling 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 04.04.2024, kl 17:00

Sted: via Zoom

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret@torshov5.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

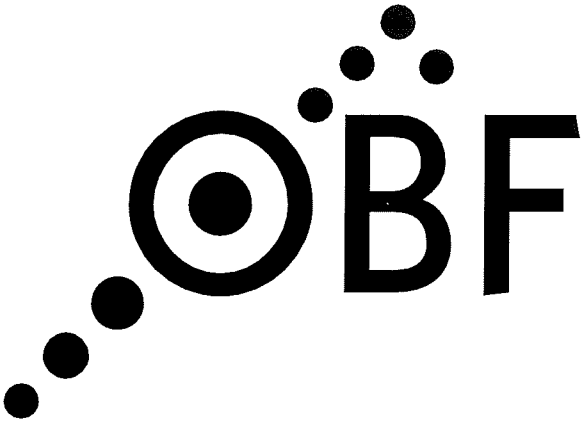
Fullmektigens navn: _____

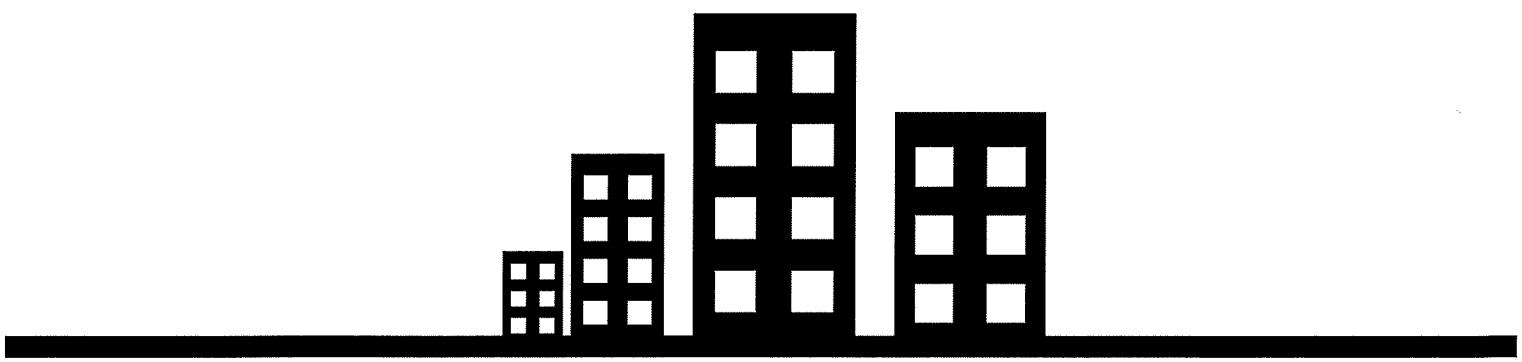
å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Torshov KV V torsdag 04.04.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

   Link: https://us06web.zoom.us/j/89578345681

   Oppgi passord: 891716

Ved bruk av mobiltelefon må Zoom-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

2. Ringe inn fra telefon

   Ring tlf. 23 96 05 88

   Tast så følgende:
   Meeting ID: 895 7834 5681#
   Passord: 891716#

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Generalforsamling i Borettslaget Torshov KV V

Torsdag 04.04.2024, kl 17:00

via Zoom

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Torshov KV V

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 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er forslått å honorere styret med kr 180 000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om fiberbredbånd

Borettslagets avtale med GlobalConnect utløper oktober 2024. Styret har innhentet tilbud for levering av fiberbredbånd til borettslaget og er i forhandlinger om pris, utstyrspakke og eventuelle tilvalgsmuligheter.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar orienteringen til etterretning

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Øyvind Godvik Svendsen (stiller til gjenvalg)

Anna Sandermoen (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Tor Kristian Flage

Marie Legernes Teigen

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Simon Torp

Emilie Holtermann

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

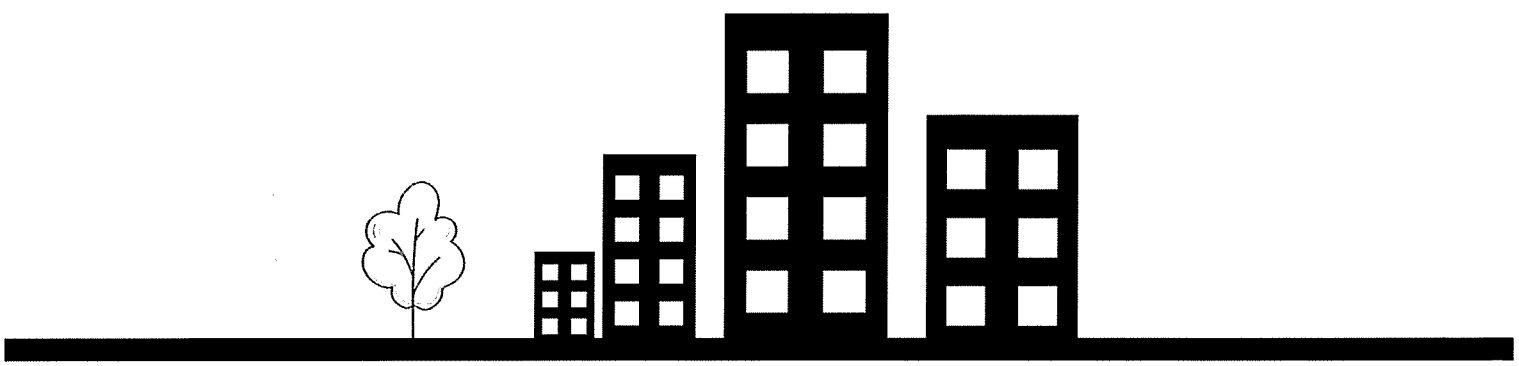
Oslo, 25.03.2024

Styret i Borettslaget Torshov KV V

Styreleder, Mikkel Frøsig Pedersen
Styremedlem, Øyvind Godvik Svendsen
Styremedlem, Tor Kristian Flage
Styremedlem, Anna Sandermoen
Styremedlem, Marie Legernes Teigen
1. varamedlem, Simon Torp
2. varamedlem, Emilie Holtermann

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Borettslaget Torshov KV V

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 generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Mikkel Frøsig Pedersen
Styremedlem, Øyvind Godvik Svendsen
Styremedlem, Tor Kristian Flage
Styremedlem, Anna Sandermoen
Styremedlem, Marie Legernes Teigen
1. varamedlem, Simon Torp
2. varamedlem, Emilie Holtermann

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på styret@torshov5.no

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Torshov KV V

Borettslaget Torshov KV V er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 947837427. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 100 boligenheter og 1 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Vaktmester- og renholdstjeneste

Rudolfsens Vaktmesterservice utfører vaktmestertjenester. Vaktmester er til stede minst to ganger ukentlig.

Bjerkan Renhold AS utfører renholdstjenester. Trapper vaskes ukentlig. Bytte av dørmatter inngår i avtalen. Vinduer i fellesarealer vaskes to ganger i året.

Gårdreform Snø og Grønt AS utfører hagestell og snøbrøyting. Hagestell omfatter bakgården samt langs Omsens gate og Hegermanns gate.

Oslo Veggdyrkontroll AS utfører skadedyrkontroll og -bekjempelse i fellesarealer.

Fiberbredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med GlobalConnect om leveranse av 1 Gbit fiber-Internett til alle. Avtalen gir valgfrihet på om man ønsker tv-løsning eller ikke. Avtalen gir rabatt fra RiksTV. Informasjon på borettslagets nettsider. Avtalen med GlobalConnect gjelder frem til oktober 2024.

Nøkler, skilt

Borettslaget har nummererte systemnøkler levert av Sikkerhet og Design AS. Nøkler til inngangsdør, fellesarealer og til fellesvaskeri i Omsens gate 12A er samme nøkkel. Systemnøkkel skal bestilles ved henvendelse til vaktmester. Andelseier må selv dekke kostnaden for bestilling av nøkler. Se borettslagets nettsider for mer informasjon om bestilling.

Navneskilt til dørtelefonen bestilles hos vaktmester.

Navneskilt til postkasser kan bl.a. bestilles hos www.skilthandelen.no eller hos flere jernvare- og malerbutikker. Andelseier må selv dekke kostnaden.

Fellesvaskeri

Borettslaget har et fellesvaskeri i kjelleren i Omsens gate 12 A.

Fellesvaskeriet kan brukes alle dager mellom 08.00 og 22.00, unntatt er offentlige høytidsdager. Informasjon om kjøp av vaskekort og regler for bruk av vaskeriet finnes på borettslagets nettsider og på oppslag i fellesvaskeriet.

Sykkel- og barnevognparkering

SYKKELPARKERING
Søknad om sykkelparkering i søppelrommet sendes til styret på epost. Det må påregnes noe ventetid da det for tiden er venteliste. Sykler i gårdsrommet skal parkeres på sykkelparkeringsplassene.

BARNEVOGNPARKERING
Borettslaget tilbyr barnevognparkering i eget lokale. Beboere med barnevogn kan søke om plass ved å sende epost til styret.

Barnevogner må ikke hindre rømming eller plasseres foran kjellerdører i oppganger.

Ildsted

Ved montering av nytt ildsted skal kun foretak med sentral godkjenning benyttes og montering skal gjøres iht. gjeldende krav. Tiltaket skal meldes til Brann- og redningsetaten i Oslo ved Boligseksjonen med kopi til styret. Ved montering skal det gjennomføres en kvalifisert kontroll. Alle leiligheter har tilgang til minst ett pipeløp men ikke alle pipeløp kan tas i bruk for fyring etter piperehabiliteringen i 2012. Pipeløp i leiligheten må være synlig for inspeksjon iht. gjeldende krav. Styret har plantegninger som viser hvilke pipeløp som er rehabilitert og i bruk i dag. Mer informasjon finnes på borettslagets nettsider.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

Alle leiligheter har fått utlevert slokkeutstyr som eies av borettslaget:

- 1 stk pulverbrannslokker (leiligheter med loft-/kjellerutbygging har 2 stk brannslokkere)
- 1 stk brannteppe

I frittstående borettslag er det styret som representerer eier. 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.

Brannslukningsapparater skal kontrolleres i regi av borettslaget før utgangen av 2025.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Torshov KV V, 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:

- Befaringer iht internkontrollforskriften

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Torshov KV V er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 83548655.

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.

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

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 13 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2021-2023
- Takarbeid Vogt gate 59 og Krebs gate 7

2021
- Utbedring av stikkledninger for avløp
- Utbedring av overvannsledning i bakgård

2017
• Nye ytterdører

2016
• Utskifting av vinduer i fasaden
• Branntetting i kjellere Radonmåling og tiltak

2014
• Felles brannvarslingsanlegg
• Nye branndører i fellesarealer Nytt lekestativ
• Omtekking av kuppel Krebs' gate 7B

2013-2019
• Utbedringer på tak og fasade
• Nye porter og maling av portrom Montering av slukkeutstyr i alle fellesarealer
• Ny bunnledning Vogts gate 59 A-B

2012
• Totalrenovering av piper over tak

2011-2012
Innvendig renovering av pipeløp, rehabilitering av skorsteiner og bytte av alle feieluker

2010 - 2011
• Total renovering av næringslokalet

2009
• Oppussing av oppganger

2005 - 2007
• Utskifting/oppgradering av elektrisk anlegg i leiligheter 2005
• Montering av brannsikringsutstyr i leiligheter

2000
• Nye entredører

1999 - 2000
• Oppgradering/beplantning av bakgård

1996 - 1997
• Nye stigeledninger

1990 - 1993
• Oppussing av fasaden

1980 - 1990
• Omlegging av tak i deler av gården

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 8 møter.

Det er gjennomført befaringer i felles- og utearealer og leiligheter. I tillegg har det vært avholdt arbeidsmøter ved behov og møter med forretningsfører Oslo og Omegn Boligforvaltning (OBF).

Styret har i perioden hatt fokus på:

- Takarbeid Vogts gate 59 og Krebs gate 7 pga. utett tak

- Håndtere avvik i byggesaker/utbyggingsaker
- Saksbehandling av søknader om kjøp av fellesarealer/utbygging av leiligheter
- Saksbehandling, bl.a klager, manglende betaling av felleskostnader mv.
- Innhente tilbud for ny fiberbredbånd
- Reforhandlet ny avtale med DNB Eiendom for leie av næringslokalet
- Vedlikehold av utearealer
- Vurdere rehabilitering iht. tilstandsvurdering, samt oppfølgning av løpende vedlikehold og reparasjoner
- Oppdatering av borettslagets nettsider og Naborom
- Gjennomføring av vår- og høstdugnad og velferdstiltak som julegrantenning
- Samarbeid med de andre torshovkvartaler der erfaringer og informasjon utveksles

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 202 250, og endringer i disponible midler på kr -99 393.

Driften er ikke basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

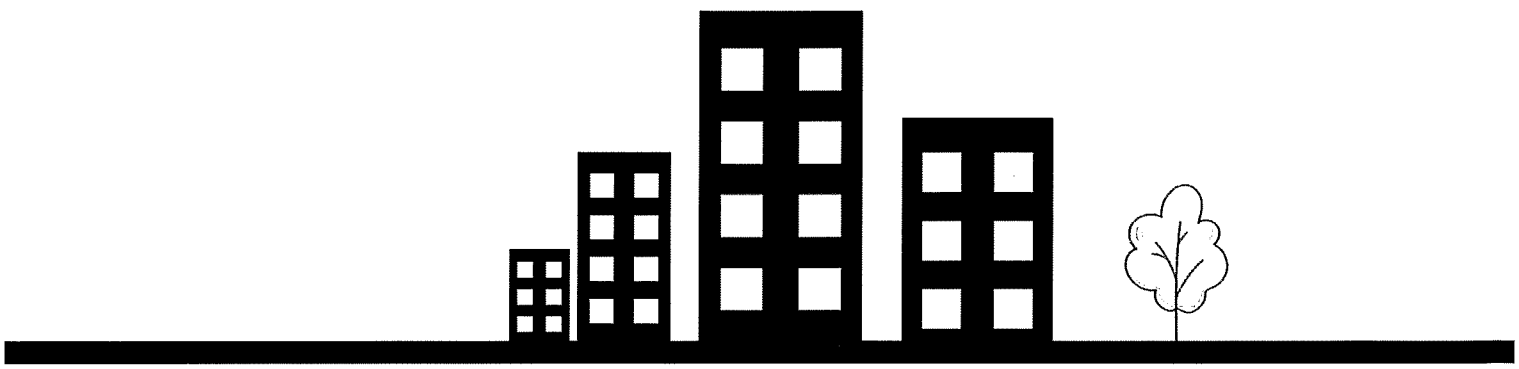
25.03.2024

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Torshov KV V

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2024

ÅRSREGNSKAP

2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	4 646 398	4 258 251	4 642 947	4 969 419
Sum		**4 646 398**	**4 258 251**	**4 642 947**	**4 969 419**
Sum		**4 646 398**	**4 258 251**	**4 642 947**	**4 969 419**
Forretningsførsel og revisjon	2	274 669	260 272	268 986	276 699
Lønn og honorarer	3	205 380	199 675	205 380	216 060
Vedlikehold	4	1 978 652	1 334 970	500 000	485 000
Eksterne tjenester	5	421 828	412 130	467 454	466 080
Kabel-tv og bredbånd		319 309	332 871	350 879	350 112
Forsikring		852 955	759 339	852 455	938 300
Kommunale avgifter		908 307	764 135	936 755	1 065 000
Festeavgifter		106 784	106 784	106 784	106 784
Brensel og strøm		81 771	86 832	132 000	102 000
Andre driftsutgifter	6	128 885	99 418	137 985	99 250
Sum		**5 278 540**	**4 356 426**	**3 958 678**	**4 105 285**
Driftsresultat		**-632 142**	**-98 175**	**684 269**	**864 134**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	2	134 089	160 759	0	0
Renteinntekter	7	131 973	64 618	5 900	4 900
Rentekostnad	8	643 936	389 939	534 260	666 784
Andre finansposter	9	84 643	80 453	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-293 231**	**-84 109**	**-528 360**	**-661 884**
Årsresultat	10	**-925 373**	**-182 284**	**155 909**	**202 250**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-294 150	-370 850	-333 689	-301 643
Endring i disponible midler	10	**-1 219 523**	**-553 134**	**-177 780**	**-99 393**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11	2 214 341	2 214 341
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	2 500	2 500
Sum anleggsmidler		**2 216 841**	**2 216 841**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		43 269	9 698
Til gode av forretningsfører		1 800	0
Forskuddsbetalte kostnader	13	38 320	29 696
Andre fordringer		18 294	21 766
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 587 920	4 062 214
Innestående på særvilkår		1 318 140	1 248 586
Sum omløpsmidler		**4 007 743**	**5 371 959**
SUM EIENDELER		**6 224 583**	**7 588 800**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	26 700	26 700
Annen egenkapital 1.1		-5 496 100	-5 313 816
Årets resultat	10	-925 373	-182 284
Sum egenkapital	**15**	**-6 394 773**	**-5 469 400**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	12 394 548	12 688 698
Sum langsiktig gjeld		**12 394 548**	**12 688 698**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		21 698	3 783
Gjeld til forvaltningsklient		2 401	2 401
Leverandørgjeld		83 652	260 922
Påløpne renter		68 470	54 237
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		29 086	32 743
Annen kortsiktig gjeld		19 501	15 417
Sum kortsiktig gjeld		**224 808**	**369 503**
Sum gjeld		**12 619 357**	**13 058 201**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 224 583**	**7 588 800**

Oslo 31.12.23
Styret i Borettslaget Torshov KV V

Sted:_____, dato:_____

Mikkel Frøsig Pedersen Styreleder	Marie Legernes Teigen Styremedlem	Anna Sandermoen Styremedlem
Øyvind Godvik Svendsen Styremedlem	Tor Kristian Flage Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	2 896 272	2 741 304	2 896 347	3 099 091
3602 Leieinntekt forretningslokaler	370 600	322 812	370 600	387 967
3607 Renter og avdrag	867 720	706 032	867 949	968 428
3611 Inntekt trappevask	147 600	140 400	147 051	152 933
3613 Salg av nøkler	0	888	0	0
3625 Inntekt bredbånd	336 000	321 600	336 000	336 000
3692 Inntekt vaskeri	28 206	25 215	25 000	25 000
Sum	**4 646 398**	**4 258 251**	**4 642 947**	**4 969 419**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	6 500	6 500	6 949	6 760
Forretningsførerhonorar	207 636	194 232	207 634	215 939
Aksjeutbytte fra OBF	-134 089	-160 759	0	0
Annen regnskapsførsel	60 533	59 540	54 403	54 000
Sum	**140 580**	**99 513**	**268 986**	**276 699**

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

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	180 000	175 000	180 000	189 360
Arbeidsgiveravgift	25 380	24 675	25 380	26 700
Sum	**205 380**	**199 675**	**205 380**	**216 060**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 790 547	1 003 119	0	450 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	36 625	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	118 041	320 115	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	30 666	4 179	0	35 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	2 773	7 557	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	500 000	0
Sum	**1 978 652**	**1 334 970**	**500 000**	**485 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	166 682	164 882	176 599	180 000
6360 Renhold	148 318	170 015	181 730	192 400
6395 Sommer- og vinterkostnader	43 812	37 955	37 625	43 680
6725 Juridisk rådgivning	0	6 250	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	52 266	9 250	50 000	50 000
6740 Honorar konsulenttjenester	10 750	5 625	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	18 154	21 500	0
Sum	**421 828**	**412 130**	**467 454**	**466 080**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6552 Programvare (software)	0	2 123	2 985	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	4 331	3 952	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	30 586	4 478	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	8 709	10 677	0	0
7320 Hjemmeside	1 336	1 920	0	0
7400 Kontingent HL	2 900	2 650	0	0
7420 Gave, fradragsberettiget	0	1 176	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	0	0	0	12 000
7720 Generalforsamling / årsmøte	13 212	9 560	0	15 000
7770 Bank og kortgebyrer	9 907	7 042	0	0
7772 Andre gebyrer	0	1 000	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	23 615	11 586	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	0	0	0	20 000
7790 Andre driftskostnader	34 290	43 254	135 000	52 250
Sum	**128 885**	**99 418**	**137 985**	**99 250**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	131 973	63 664	4 900	4 900
8055 Storebrand 9680.05.08859	0	954	1 000	0
Sum	**131 973**	**64 618**	**5 900**	**4 900**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8143 Lånenr 1212.88.21099	130 642	80 737	109 204	135 777
8145 LÅnenr 1213.23.87395	513 294	309 132	425 056	531 007
8159 Andre rentekostnader	0	70	0	0
Sum	**643 936**	**389 939**	**534 260**	**666 784**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	84 643	80 453	0	0
Sum	**84 643**	**80 453**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**5 002 457**	**5 555 591**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-925 373	-182 284
Avdrag langsiktig lån	-294 150	-370 850
B. Årets endring i disponible midler	**-1 219 523**	**-553 134**
C. Disponible midler 31.12	**3 782 934**	**5 002 457**

Note 11 - Bygninger

Eiendommen er anskaffet 15.02.1954 for bokført verdi 2 214 341. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

Note 12 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
Sum	**2 500**	**2 500**

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

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1749 Forskuddsbetalte kostnader	38 320	29 696
Sum	**38 320**	**29 696**

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 100 andeler a kr 100 pr. rom

Note 15 - Egenkapital

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

Note 16 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Utskifting av vinduer	
Lånenummer:	**12132387395**	**12128821099**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2014
Rentesats:	5.50 %	5.50 %
Beregnet innfridd:	24.02.2046	01.09.2044
Opprinnelig lånebeløp:	12 000 000	9 733 336
Lånesaldo 01.01:	10 125 263	2 596 178
Avdrag i perioden:	230 685	67 122
Lånesaldo 31.12:	**9 894 578**	**2 529 056**
Saldo 5 år frem i tid:	8 586 733	2 152 254

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128821099	1	44 950	44 950
	1	37 798	37 798
	1	37 633	37 633
	2	37 451	74 902
	1	36 959	36 959
	1	35 924	35 924
	1	35 558	35 558
	1	35 306	35 306
	1	33 081	33 081
	1	33 010	33 010
	1	32 551	32 551
	1	32 074	32 074
	1	31 852	31 852
	1	31 792	31 792
	1	31 509	31 509
	1	31 066	31 066
	1	30 493	30 493
	1	28 542	28 542
	1	28 283	28 283
	1	28 118	28 118
	1	28 016	28 016
	1	27 641	27 641
	2	27 252	54 504
	1	26 864	26 864
	2	26 670	53 340
	1	26 603	26 603
	2	26 210	52 420
	1	26 087	26 087
	9	26 016	234 144
	1	24 656	24 656
	1	24 550	24 550
	8	23 685	189 480
	3	23 579	70 737

Lån

	4	23 278	93 112
	2	23 173	46 346
	2	22 784	45 568
	2	22 696	45 392
	3	22 537	67 611
	6	21 318	127 908
	12	21 283	255 396
	5	20 576	102 880
	6	20 400	122 400
	1	19 887	19 887
	1	19 269	19 269
	1	18 209	18 209
	1	14 642	14 642
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132387395	1	175 859	175 859
	1	147 880	147 880
	1	147 235	147 235
	2	146 521	293 042
	1	144 598	144 598
	1	140 549	140 549
	1	139 116	139 116
	1	138 131	138 131
	1	129 424	129 424
	1	129 148	129 148
	1	127 351	127 351
	1	125 486	125 486
	1	124 616	124 616
	1	124 380	124 380
	1	123 274	123 274
	1	121 541	121 541
	1	119 301	119 301
	1	111 666	111 666
	1	110 652	110 652
	1	110 007	110 007
	1	109 610	109 610
	1	108 141	108 141
	2	106 621	213 242
	1	105 101	105 101
	2	104 341	208 682
	1	104 082	104 082
	2	102 544	205 088
	1	102 061	102 061
	9	101 784	916 056
	1	96 464	96 464
	1	96 049	96 049
	8	92 663	741 304
	3	92 248	276 744
	4	91 074	364 296
	2	90 659	181 318
	2	89 139	178 278
	2	88 793	177 586

Lån

3	88 172	264 516
6	83 404	500 424
12	83 266	999 192
5	80 502	402 510
6	79 811	478 866
1	77 807	77 807
1	75 388	75 388
1	71 242	71 242
1	57 284	57 284

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi på kroner 2.214.341,-

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Torshov KV V.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Torshov KV V

Styreleder	Mikkel Frøsig Pedersen (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Marie Legernes Teigen (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Anna Sandermoen (sign.)	16.03.2024
Styremedlem	Tor Kristian Flage (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Øyvind Godvik Svendsen (sign.)	16.03.2024

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kv V

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torshov Kv V som viser et underskudd på NOK 925 373. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 20.03.2024

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

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, 20. mars 2024
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 20.03.2024

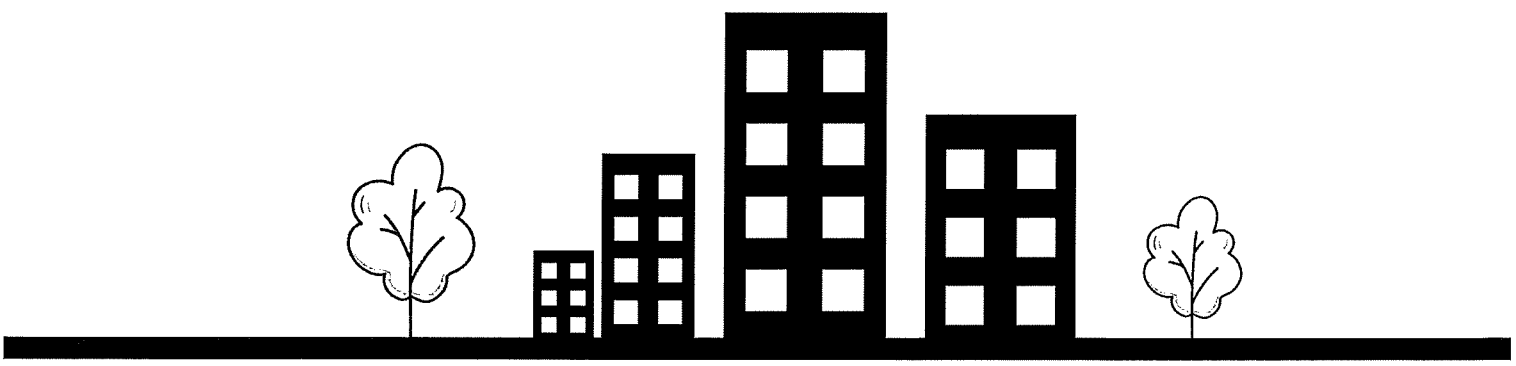
Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	03/20/2024 23:14:43

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 foregående 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.

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov KV V torsdag 04.04.2024 kl. 17:00 - via Zoom

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Torshov KV V

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Mikkel Frøsig Pedersen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 17 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 17 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Tommy Kongevold Skåland ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Tor Kristian Flage og Marie Legernes Teigen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 180 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om fiberbredbånd

Borettslagets avtale med GlobalConnect utløper oktober 2024. Styret har innhentet tilbud for levering av fiberbredbånd til borettslaget og er i forhandlinger om pris, utstyrspakke og eventuelle tilvalgsmuligheter.

Vedtak:
Generalforsamlingen tar orienteringen til etterretning

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Øyvind Godvik Svendsen (stiller ikke til gjenvalg)

Anna Sandermoen (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Tor Kristian Flage

Marie Legernes Teigen

Vedtak:
Anna Sandermoen mottok 13 stemmer og ble valgt som styremedlem for 2 år

Helga Hem mottok 10 stemmer og ble valgt som styremedlem for 2 år

På spørsmål fra møteleder så var det ingen innsigelser til opptellingen av stemmene eller resultatet blant møtedeltakerne

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Simon Torp

Emilie Holtermann

Vedtak:
Atle Silgjerd mottok 8 stemmer og ble valgt som 1.varamedlem for 1 år
Kristoffer Bjørn-Hansen mottok 6 stemmer og ble valgt som 2.varamedlem for 1 år

På spørsmål fra møteleder så var det ingen innsigelser til opptellingen av stemmene eller resultatet blant møtedeltakerne

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18:10

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Mikkel Frøsig Pedersen, 1 år igjen
Styremedlem, Anna Sandermoen, valgt for 2 år
Styremedlem, Helga Hem, valgt for 2 år
Styremedlem, Tor Kristian Flage, 1 år igjen
Styremedlem, Marie Legernes Teigen, 1 år igjen
1. varamedlem, Atle Silgjerd, valgt for 1 år
2. varamedlem, Kristoffer Bjørn-Hansen, valgt for 1 år

Protokoll for Borettslaget Torshov KV V

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mikkel Frøsig Pedersen (sign.)	08.04.2024
Sekretær	Tommy Kongevold Skåland (sign.)	11.04.2024
Protokollvitne	Tor Kristian Flage (sign.)	05.04.2024
Protokollvitne	Marie Legernes Teigen (sign.)	08.04.2024

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET TORSHOV KV V

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Torshov kv V. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til kjønn, graviditet, etnisitet, religion, livssyn, funksjonsnedsettelse, seksuell orientering, kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk eller alder. Slike forhold kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett. Ved diskriminering gjelder likestillings- og diskrimineringsloven.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 100 boliger med andeler pålydende *NOK* 100,- pr rom. Hver andelseier kan bare eie andeler knyttet til en bolig, og kun fysiske personer kan være andelseiere. Laget eier i tillegg et næringslokale.

Hver andelseier kan bare eie en andel, med mindre annet følger av loven.

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett. Forkjøpsretten kan også gjøres gjeldende av barn av andelseiere. Fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger har tilsvarende rett. For å kunne bruke denne forkjøpsretten må barnet være fylt 18 år. Barn av andelseiere har ingen ansiennitet.

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

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

Laget må gjøre forkjøpsretten gjeldende:

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

Forkjøpsrettshaveren må gjøre forkjøpsretten gjeldende overfor laget:

- innen fjorten –14- dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen tre hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

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

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig gjennom oppslag på et egnet sted eller via elektronisk kommunikasjon om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått til eierskifte. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

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

Laget og eller forretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt er det forkjøpsrettshaveren som skal betale gebyret på fem ganger rettsgebyret.

Den andelseier som skal slå sammen sin leilighet med den leilighet som skal tas på forkjøp har fortrinnsrett til å overta andelen. Ellers bestemmer styret på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten regnes etter overtakelsen av andel i laget. Er det etter dette flere andelseiere med lik ansiennitet avgjøres tildelingen ved loddtrekning mellom disse. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

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

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

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

Det må søkes på nytt for hver gang bruken overlates til en annen.

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

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for betaling av fellesutgifter og bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i. Andelseier er forpliktet til å gi den han overlater bruken til all informasjon om husordensregler og vedtekter som gjelder i laget.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen. Skulle det oppstå sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen kan godkjenningen trekkes tilbake.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ved rehabilitering eller etablering av nytt våtrom (bad) plikter andelseieren å sørge for at Våtromsnormen følges. Det anbefales å benytte foretak med Sentral godkjenning for utførelsen. Foretaket må ha våtromssertifikat. Kravet gjelder for rehabilitering eller etablering av våtrom som skjer etter Generalforsamlingens vedtak 06.04.2022.

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Ved montering av nytt ildsted skal kun foretak med sentral godkjenning benyttes og montering skal gjøres iht. gjeldende krav. Tiltaket skal meldes til Brann- og redningsetaten i Oslo ved Boligseksjonen med kopi til styret. Ved montering skal det gjennomføres en kvalifisert kontroll. Alle leiligheter har tilgang til minst ett pipeløp men ikke alle pipeløp kan tas i bruk for fyring etter piperehabiliteringen i 2012. Pipeløp i leiligheten må være synlig for inspeksjon iht. gjeldende krav. Styret har plantegninger som viser hvilke pipeløp som er rehabilitert og i bruk i dag.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon – inndriving – fordeling

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

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

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

Utgifter til kabel-TV og bredbånd fordeles andelseierne med lik sum.

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

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. To andelseiere med minst en tiendedel av stemmene kan likevel kreve fysisk møte.

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

[3] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Godkjenning av årsregnskap og eventuell årsmelding
- Godkjenning av eventuell revisjonsberetning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av styreleder, tre til syv medlemmer og alternativt to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.
Styremedlemmer og styrets leder velges for to år, og varamedlemmer for et år om ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Utbygging av kjeller/loft

7.1 Rammer og myndighet

I en ekstraordinær generalforsamling den 28.11.85 ble det fattet vedtak om at fellesarealer i kjeller og loft skal kunne tillegges vertikalt tilstøtende andelsleilighet som boligareal, forutsatt at andelseieren søker om det, og forutsatt at vilkårene for utbygging for øvrig er til stede.

Laget har senest i generalforsamlingen 15.5.2002 vedtatt prinsippløsninger for utbygninger og veileder for saksbehandling og bygningsmessige rammer. Prinsippløsningene og veileder tar

hensyn til de andelseierne som ikke har mulighet til å utvide leilighetene sine, slik at ikke alt fellesareal på loft og i kjeller disponeres til boligareal.

Med basis i disse vedtak har styret fullmakt til, og forutsettes å godkjenne standard lofts- og kjellerutbygginger dersom det ikke foreligger tungtveiende innvendinger fra naboer.

For øvrig vises det til retningslinjene som inntas som vedlegg til disse vedtektene, og som er lagt ut på borettslagets nettside.

Andre ut- og ombyggingssaker som avviker fra standard behandles av generalforsamlingen jfr vedtektenes punkt 6.9.

Utbyggingssaker som er avvist eller ikke innvilget av styret kan tas opp på generalforsamlingen som kan endre styrets avgjørelse med to tredjedels flertall jfr borettslagslovens § 8-9.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

8.2 Revisjon

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

8.3 Bruk av elektronisk kommunikasjon

Styret kan ta i bruk elektronisk kommunikasjon når det skal gi meldinger, varsel, informasjon eller lignende til andelseierne, med mindre eier har reservert seg mot å ta imot meldinger elektronisk.

8.4 Endring av vedtekter

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

Husordensregler for Borettslaget Torshov Kvartal V

Innledning
Borettslaget Torshov Kv V har 100 leiligheter fordelt på 10 oppganger. Andelseierne eier borettslaget, og vi er sammen ansvarlige for et godt bomiljø i trivelige omgivelser.

1. Ro og orden
Det skal være stille i leiligheter og gårdsrom mellom kl 23 og kl 7. Støyende oppussing og vedlikeholdsarbeid som for eksempel banking og boring i veggene kan utføres kl 7 - 22 på mandag til lørdag. På søndager og offentlige høytids- og helligdager må støyende oppussing ikke finne sted. Beboere må ta hensyn til naboene ved spilling av musikk og utøvelse av andre aktiviteter som lager høy lyd på dagtid alle dager.

Fellesarealene innvendig og utvendig skal holdes i ryddig og rene for søppel. Møbler, bygningsmaterialer, pynt (bilder, planter og lignende), sko og klær etc. må ikke settes/oppbevares på fellesarealer (loft, kjeller, trapperom etc.). Andelseiers eiendeler skal oppbevares inne i tildelt loft- og kjellerboder.

2. Avfallshåndtering
Oslo kommune har innført kildesortering for borettslagets adresser. Avfall må sorteres i plast-mat-, rest- og papiravfall, og legges i dertil merkede containere i søppelrommet. Poser til kildesortering fås gratis i dagligvarebutikker. Møbler og andre større ting må ikke etterlates i søppelrommet.
Hver enkelt må ved bruk av utearealer rydde slikt som engangsgriller og annen søppel etter seg.

3. Brannsikkerhet
Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere brannvarslings- og brannslokkingsutstyr i leiligheter og fellesareal, mens det er andelseier som til en hver tid har ansvaret for å kontrollere at utstyret er i orden i leiligheten. Dersom utstyret er defekt meldes dette skriftlig til styret.
Det er forbudt å oppbevare eller sette fra seg som møbler, bygningsmaterialer, søppelposer og brannfarlig materiale i fellesarealer (loft, kjeller, trapperom etc.).

Brannbalkongene, ytterdørene, loft- og kjellerdører er rømningsveier og må ikke sperres av møbler, avfall og andre gjenstander som hindrer fremkommelighet.

4. Renhold
Trappeoppgangene vaskes ukentlig av renholdsfirma. Vinduer i fellesareal vaskes to ganger årlig. Beboere som pusser opp eller bygger ut sin leilighet, har ansvar for å vaske støv og skitt som følger med oppussingen slik at trappeoppgangen fremstår som normalt ren. Dersom

beboeren ikke følger opp dette, vil hun/han bli belastet for ekstra renholdsutgifter.

5. Bruk av vaskeri og tørkebås
Vaskeriet er åpent mellom kl 8 og kl 22 alle dager, unntatt offentlige høytidsdager. Tøy må ikke henges til tørk i tørkebåsen på offentlige høytidsdager. Se eget vaskerireglement.

6. Låsing av dører og porter
Inngangs-, kjeller-, og loftsdører skal være låst hele døgnet. Portene ut mot Krebs gate og Hegermanns gate skal holdes lukket hele døgnet. Alle beboere har ansvar for å påse at dørene er låst og at portene er lukket.

7. Kjøring og parkering i gårdsrommet
Kjøring i gårdsrommet er kun tillatt for utrykningskjøretøy og flyttebiler, samt ved nødvendig av- og pålessing. Biler og andre motoriserte kjøretøyer må ikke parkeres i gårdsrommet. Håndverkere henvises til parkering i gaten etter at de har lastet av eller lesset på nødvendige materialer og redskaper.

8. Sykkelparkering
Sykler i gårdsrommet skal parkeres på sykkelparkeringsplassene. Sykkelplass i søppelrommet kan tildeles etter søknad til styret. Se eget sykkelreglement.

9. Husdyr
Det er krav om forhåndsgodkjenning fra styret for å ha husdyr. Godkjenning gis når det ikke er til alvorlig sjenanse for andre. Lufting av husdyr på borettslagets område er ikke tillatt. Hund må holdes i bånd.

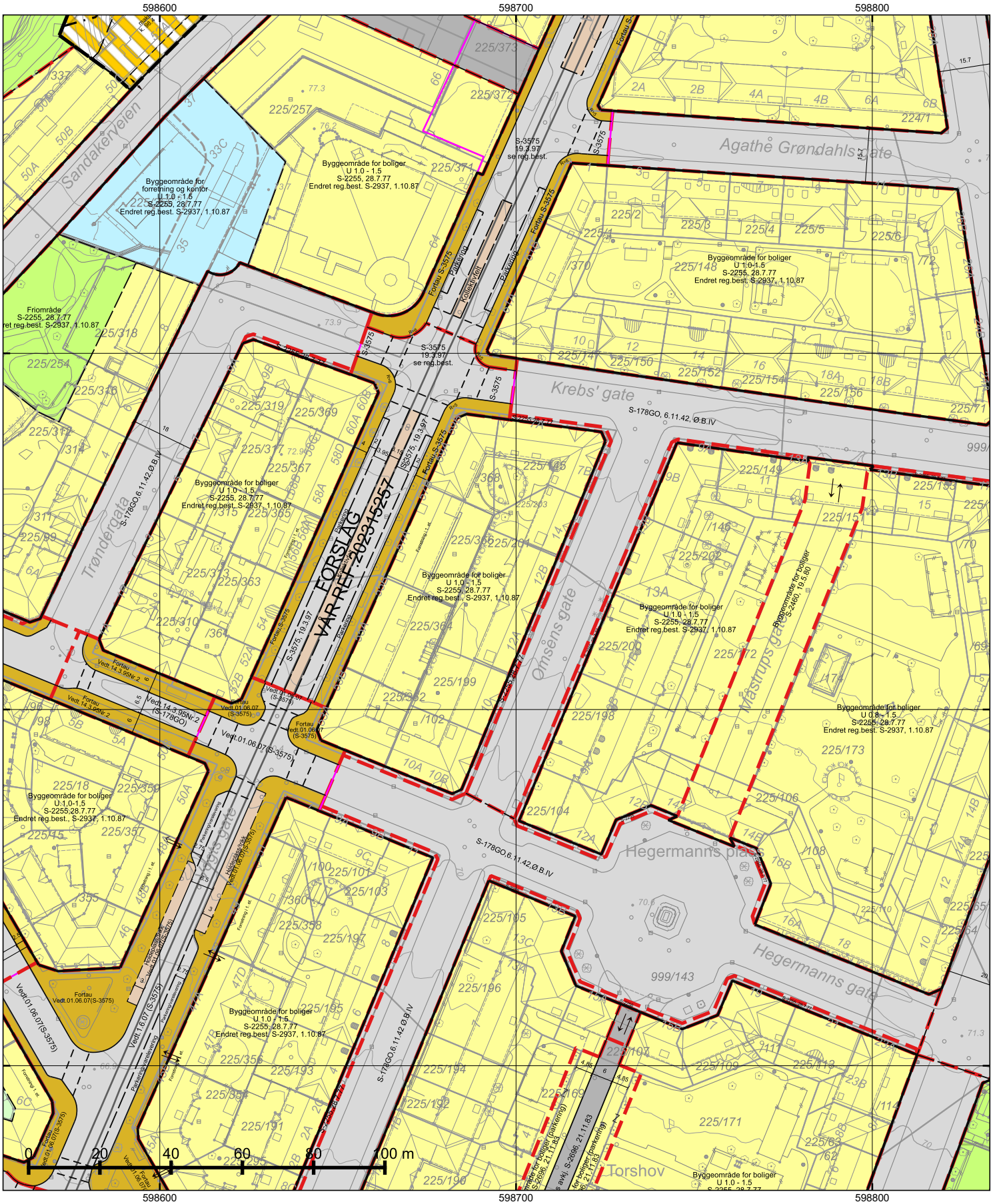
10. Framleie
Framleie må godkjennes av styret etter skriftlig søknad. Framleiere må overholde ordensreglene på samme måte som andelseiere. Dersom framleier ikke overholder husordensreglene, er det andelseier som står ansvarlig ovenfor borettslaget og naboer for evt. skader, ulemper eller bråk som forårsakes av leieboeren.

Brudd på husordensreglene er å regne som brudd på leiekontrakten.

Styret er ansvarlig for å håndheve husordensreglene. Klage på regelbrudd må formuleres skriftlig, og legges i styrets postkasse i Omsens gt. 12 A eller sendes til styrets e-post styret@torshov5.no.

Disse ordensreglene er vedtatt på ordinære generalforsamling 16. april 2013.

FRA KOMMUNEN



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.01.2024
Bruker: hkn
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

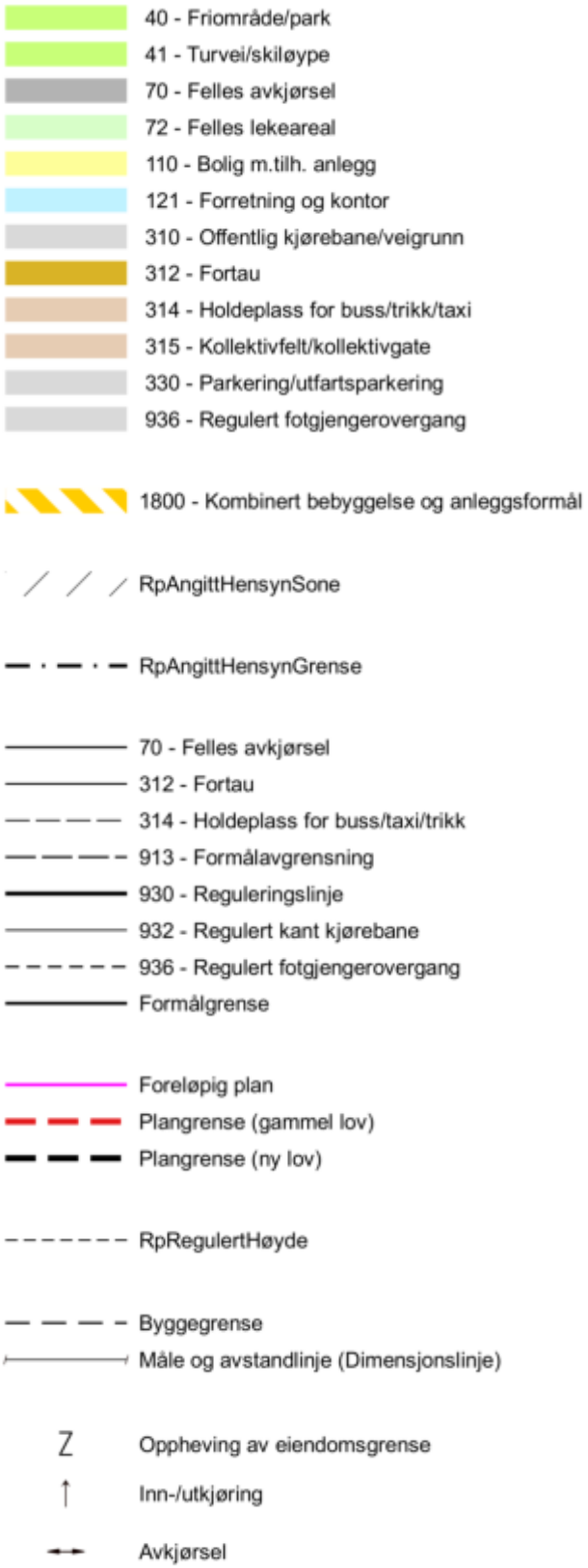
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 318093/ 86483676
Adresse: OMSENS GATE 12B
Gnr/Bnr: 225/201
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

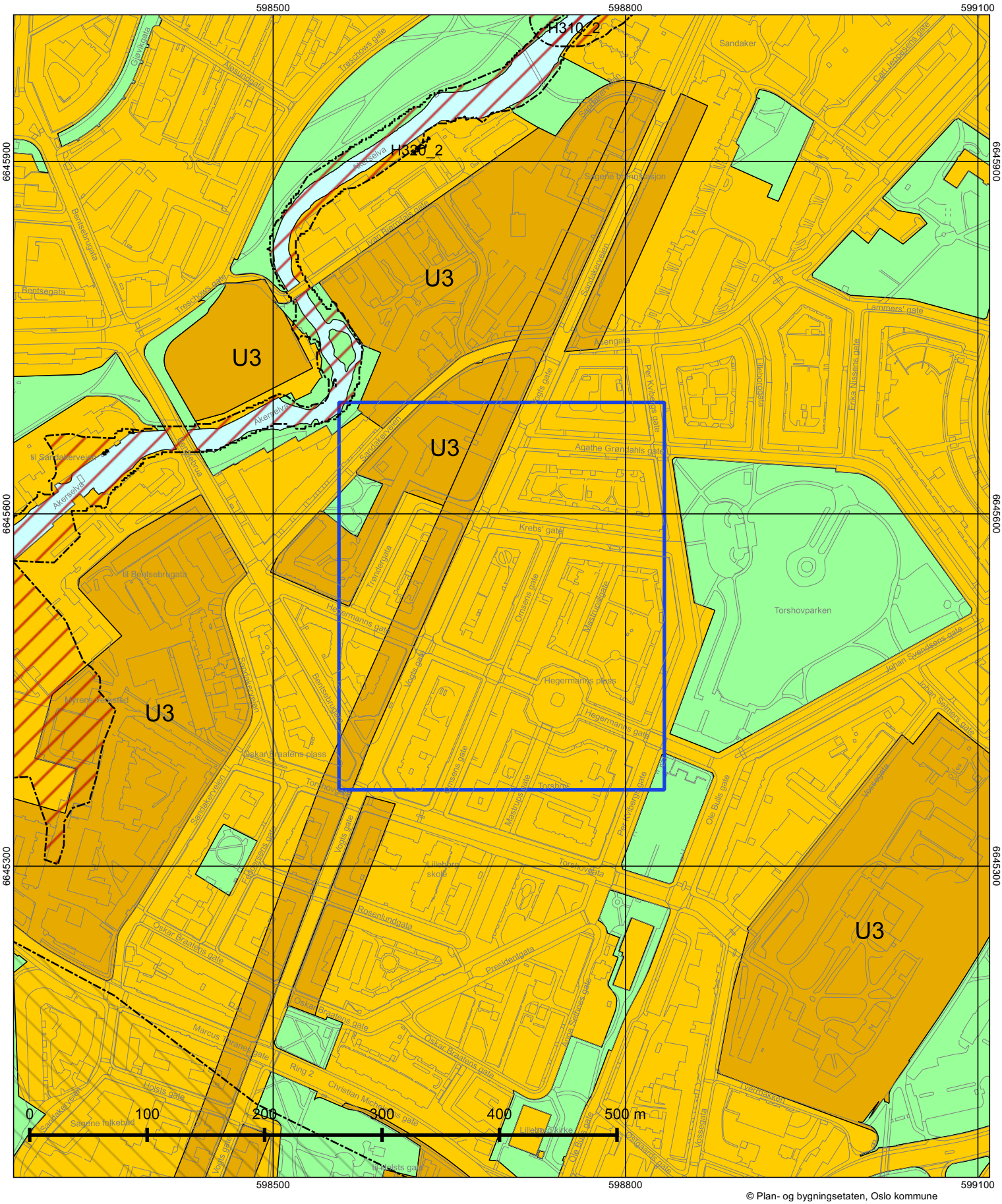
Dato: 17.01.2024
Bruker: hkn
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 318093/ 86483676
Adresse: OMSENS GATE 12B
Gnr/Bnr: 225/201
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.01.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 318093/86483676
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

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-2037,1.10.87 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, 20483, 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.

FERDIGATTEST OG TEGNINGER

Jnr. 20/21.

3

Stedet besigtiget. Den mellem den ene leilighet etablerte forbindelse med kjøkkenet og det til samme hørende W.C. avlukke X (bl. 54) er saa ubeldig i enhver henseende at det ikke kan godkjendes. Lyskasser mangler langs gaten.

Kristiania sundhetskommission 25. januar 1921.

971/18



L. Dietrichson

Th. Svane

M. 9. i anlegg. M. 53-54.

971/18

27/1 21.

J. Pettersen

Tilbakesendes Kr. Hegningsloven under henvisning til foranstående Tilskrivning fra Kr.a. Sundhetskommission.

Tillegsanmeldelsen er fremkommet på henstilling herfra, idet der ved Utførelsen var gjort avvik, eller fra den opr. anmeldelse. Herfra skal bemerke tilsvar hvorved der er anført at Sundhetskommissionen.

Kristiania 28de Januar 21.

for Brandvesenet

G. Bugge

971/18

Sundhetskommissionens protokoll av 24. d. meddeles anmelderen og anlegget. Tillegsanmeldelsen mottatt 28. d. hvilket man herved anmodes om at dirigenten for arbeidet bør henvises ved sundhetskommissionen.

Kria. 29/1 21.

H. J. Sparre.

meddelt 31/1 21

4

Bl. 55-54

Overrender Kristiania sundhetskommission i anledn.
M. 56-56.

24/2 21.

H. Pettersen

971/18
Jnr. 71/1921.

Naar døren X mot trapperummet utføres saaledes at den kommer i direkte forbindelse med samme, kan det ikke ansees nødvendig at fjerne noget av trapperumsveggen. Der maa sørges for at frysning forhindres.

Kristiania sundhetskommission 3. mars 1921.

KGL. BYGNINGSKOMMISSIONS JNR. 306 1921 INGENIØR

971/18

A. Diesen
kom.

Th. Svane

M. D. i anledn. M. 55-56.

5/3 21.

H. Pettersen

971/1918

KRISTIANIA BRANDVÆSEN 175/21

Overrender hr. brandchefen til uttalelse i anledning bl. 55-56 hvorvidt den forelagte utvidelse av trappehuset i 1ste etage foranlediger nogen bemerkning fra dennes side.

Kra. 5/3-21

A. Kielland

971/11

Tilbakesendes Kr. Bygningsinspektionen.
Anordningen bl. 55-56 anbefales.
Kristiania 10 Mars 1921

G. Brandtzæg

K. D.

971/18. 1

Expeditions-Dokument 5

angaaende 6 rømningsbevis

paa Matr.-No. Thorshavn V 59 Vogts gate

Indleveret 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

Oversendes kr. bygningschefen.
Efter omstændighetene finder man at kunne anbefale bl. 53-56 godkjendt.
Kra. 12/3-21
A. Kielland

971/18

(efter omstændighetene)
Tilbageanm. bl. 53-56 godkjendes som ved: stillet meddelt i kr. d. vandledningens forslag av 3. ds.
15/3-21
Kria. 14/3 21.
H. J. Sparre.

H. Pettersen

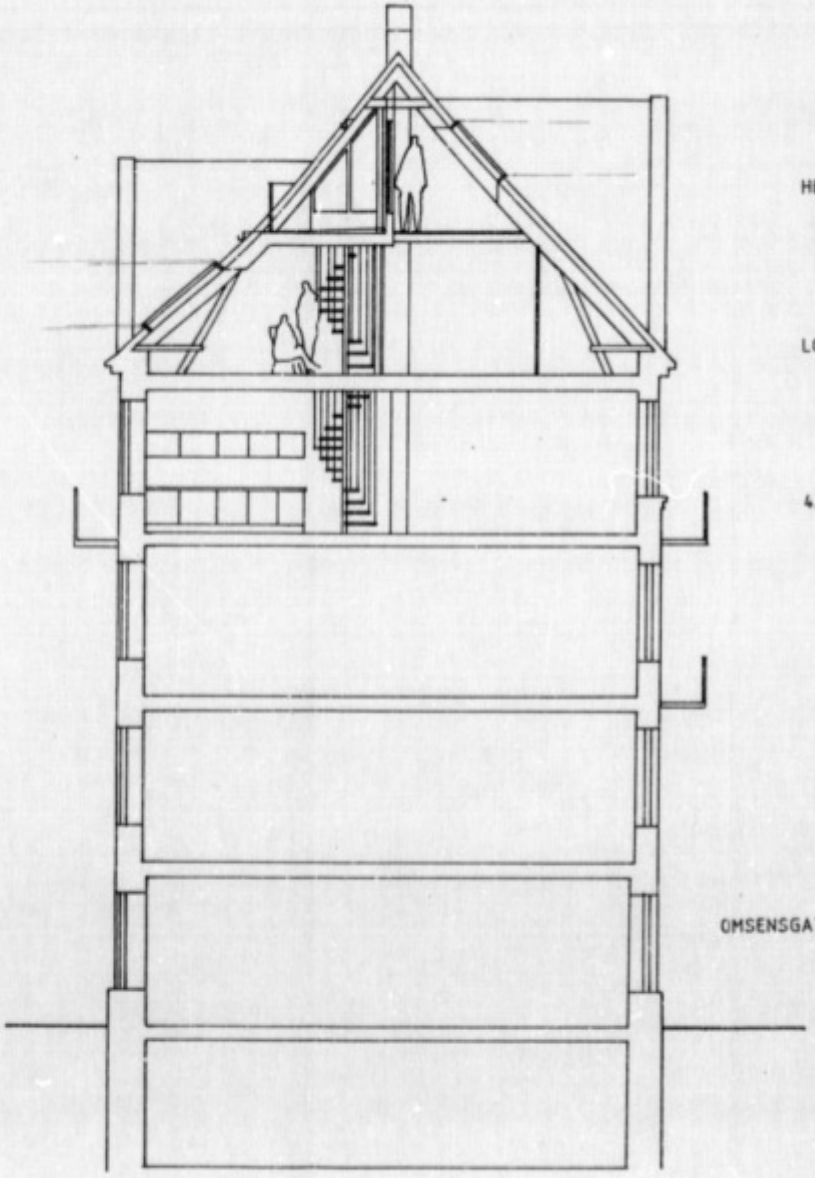
Innsendes Ihre Brandskjema til bekreftelse idet de ønsker anbragt.
Gjerne pr. døgnet mot kapitlene.

Kra 6/12-24. G Dugge. 2



Tilbakesendes Hr. Brannsjefkontoret.
Intet å bemerke.
Kristiania 12 Dec. 1924.
18/12-25 Tingh. ved anf. sted gjenhentet. P. Brandt Olsen.

MOTTATT
19. AUG. 1987
Oslo Bygningskontroll



HEMS/TERRASSE

LOFTSETG.

4. ETG.

GÅRD

OMSENSGATE

9

LEILIGHET FOLGERØ, TORSHOV

D7

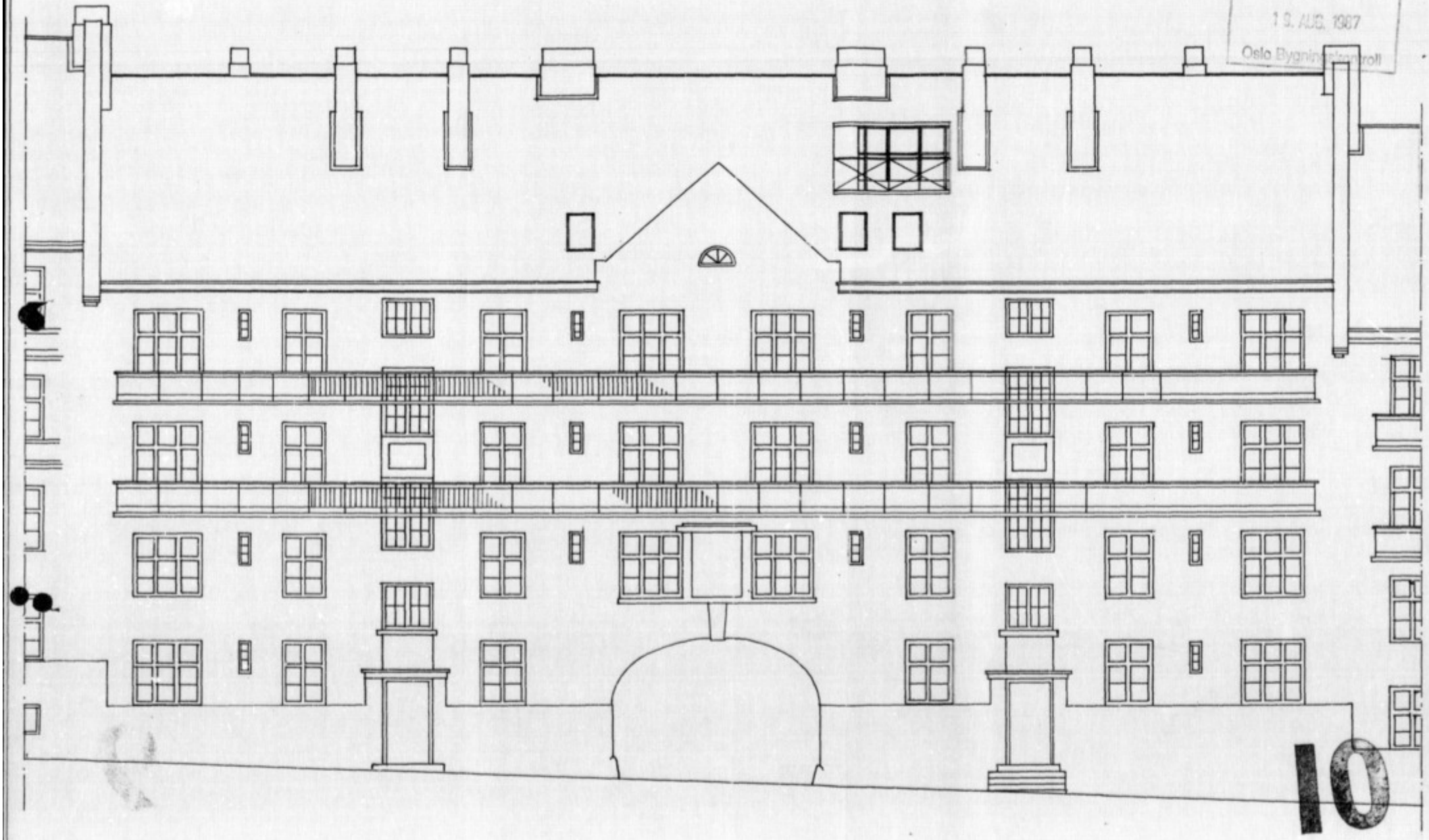
snitt a-a

1:100

P K TANDSTAD ARKITEKT MNAL OSLO

14.08.87

MOTTATT
19. AUG. 1987
Oslo Byggningskontroll



10

REV. 13.08.87

LEILIGHET FOLGERØ TORSHOV

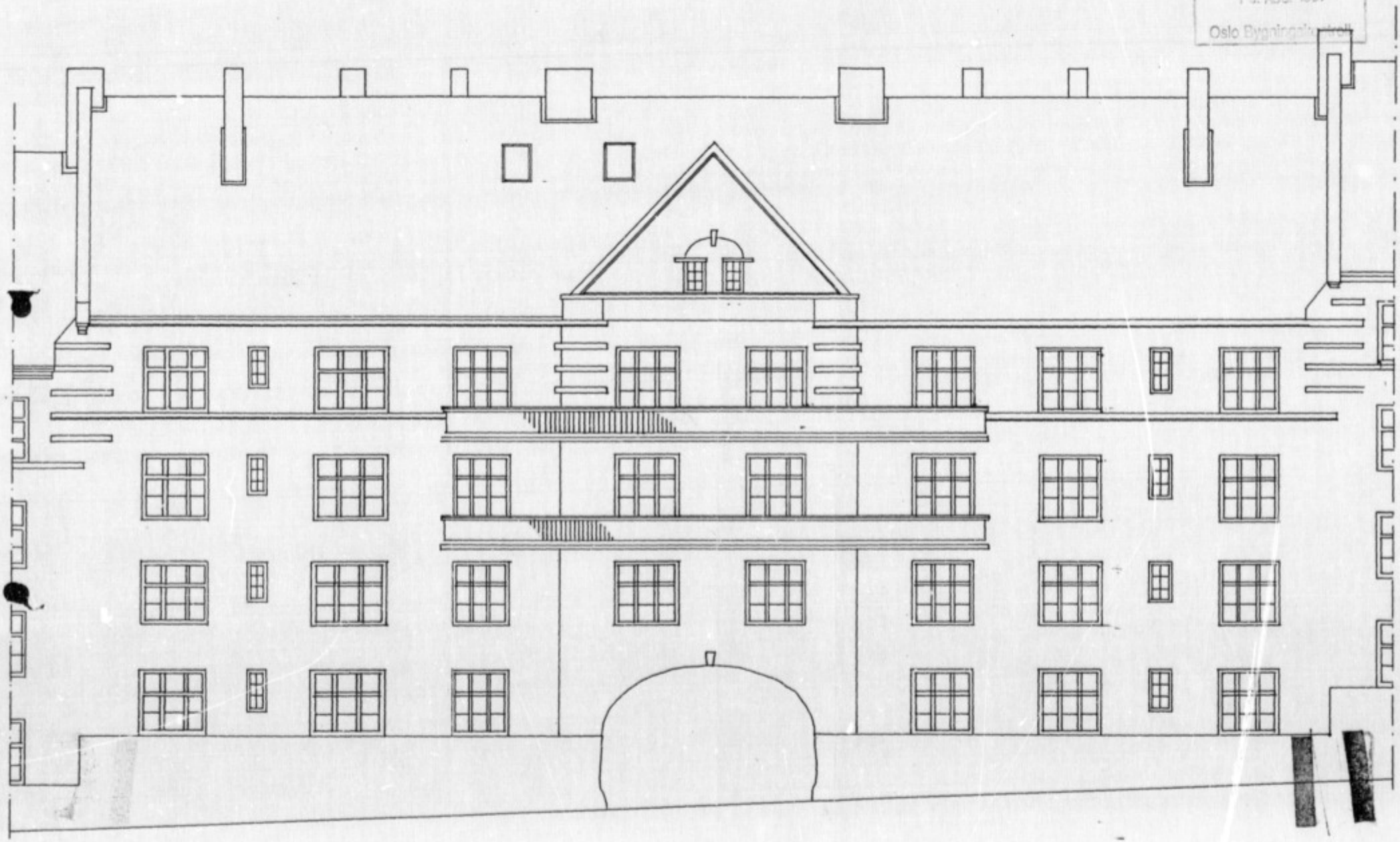
fasade mot gårdsrom

1:100

P K TANDSTAD ARKITEKT MNAL OSLO

03.02.87

MOTTATT
19. AUG. 1987
Oslo Byggingskontroll



LEILIGHET FOLGERØ; TORSHOV

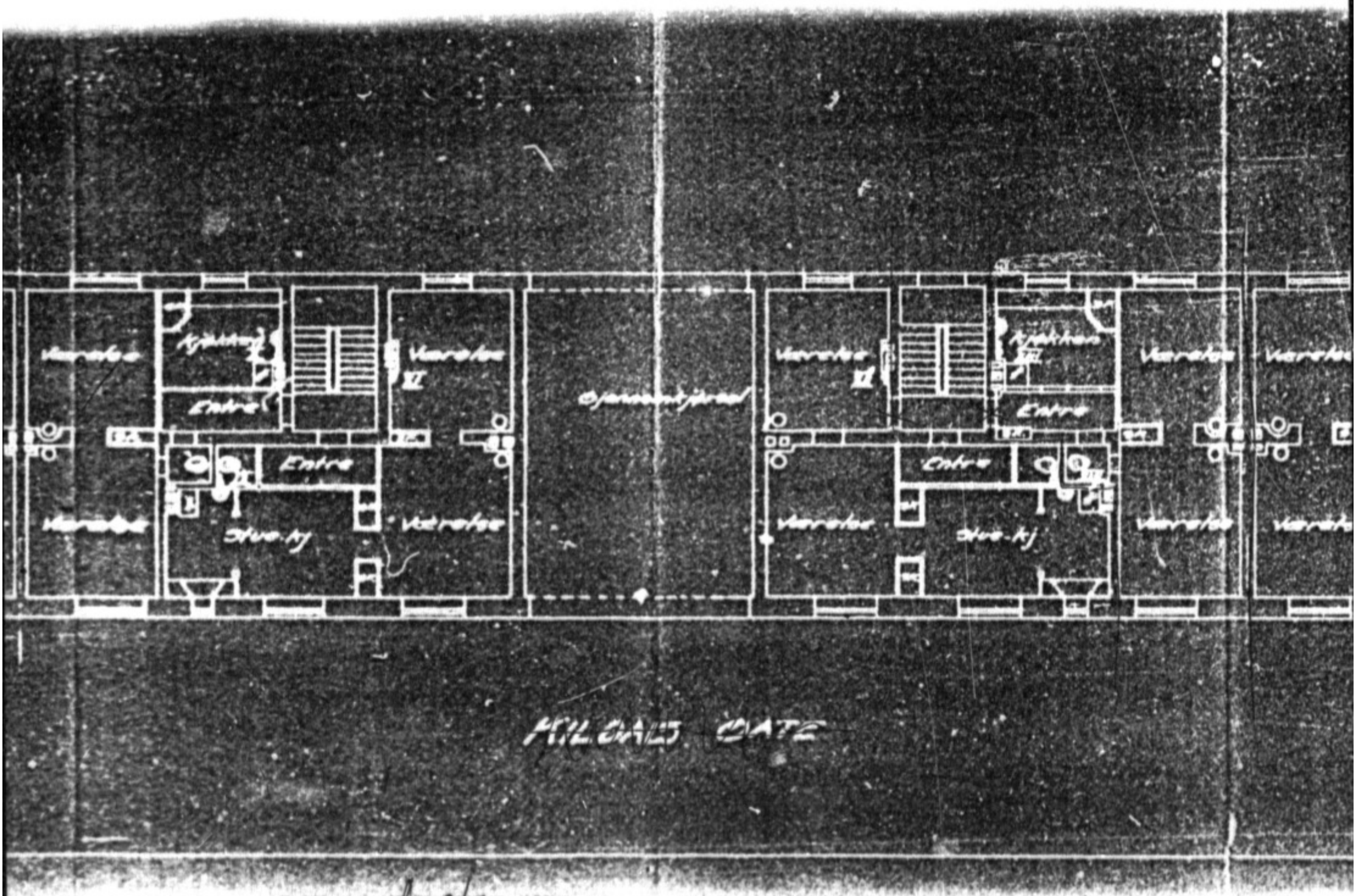
10

fasade mot innsenkt

1:100

P K TANDSTAD ARKITEKT MNAL OSLO

14.08.87


Entree
Entree
Entree
Entree
Salle à manger
Salle à manger
HILDA GATE

R. etg.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ROMERIKE SVAKSTRØM AS
Postboks 116
2001 LILLESTRØM

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201406510-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif Volmar Lindberg	Dato: 20.08.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	OMSENS GATE 12	Eiendom:	225/201/0/0
Tiltakshaver:	TORSHOV KV 5 BORETTSLAGET	Adresse:	Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	ROMERIKE SVAKSTRØM AS	Adresse:	Postboks 116, 2001 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - OMSENS GATE 12

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 14.08.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.08.2015 av:

Leif Volmar Lindberg - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
TORSHOV KV 5 BORETTSLAGET, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO, styret@toshov5.no

FRA KARTVERKET

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-23-0169 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3378939/23120488
Bestilling: C3 2024-01-17 (5) 36

Dato
17.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
417288	105	23.9.1954	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	102	0	0

[V] 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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/417288/105
Uthentet 2024-01-17 10:06

Gnr. 17 288 nr 17 ✓ Hegermannsgt. 10.
avskrift 23/9-57

FESTEKONTRAKT

225-102

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Torshov kv. V.

en del av eiendommen Hegermannsgt. 10, Omsensgt. 10, 12, 14, Krebsgt. 7 og Vogtsgate 59.

Denne har fått

og er 3108 m2 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. 932,- beregnet etter 3% pst. av grunnprisen kr. 10,- pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

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

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

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

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.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1954/417288/105
Uthentet 2024-01-17 10:06

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.

Forsikring.

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som 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.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1954/417288/105
Uthentet 2024-01-17 10:06

§ 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 6. september 1954

Som fester:
Boliglaget
Torshov kv. V
Einar Bakke
Karl Nordhagen

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. 1.039.200,- og kr. 536.100,- begge til Dem Norske Creditbank.

O s l o, den 26. sept.1954.
Boligrådmannen.

Vedlegg: 1 utkast av 6/8.54 vedk. Boliglaget Torshov kv. V reg. 25/3.54 om at Byrås skjøte til Karl Nordhagen, Einar Kristoffer Bakke, Arvid Anders Eriksen Bjørk, Lilly Andersen og Balthazar Hvoslef, samtlige: Borgheld & Olsen, Georg M. Hansen, Gunleif Pedersen, Jenny Andersen og Rosa Odd Arild Th medlemmer av forening kjøper skjøte.

Johansen & Nielsen, Oslo

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-23-0169 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3378940/23120493
Bestilling: C3 2024-01-17 (5) 38

Dato
17.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
417290	105	23.9.1954	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	102	0	0

[V] 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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/417290/105
Uthentet 2024-01-17 10:07

Hegermannsgt 10

Gnr. 172 bnr 84 ✓
overskrift 8/9-54

Erklæring.

Undertegnede som eiere av nedennevnte eiendommer avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

225-102

Undertegnede som eiere av matr. nr. 10 Hegermannsgt. 10, 12, 14 Omsensgt., 7 Krebsgt. og 59 Vogtsgt. er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av de vann- kloakk- og drensledninger med tilhörende kummer som er felles. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle de felles utvendige hovedstoppekraner, når det ansees nödvendig eller önskelig enten av tekniske grunner eller for å få gjeldende reglement og gitte pålegg respektert.

Oslo, den 6. september 1954

Boliglaget
Torshov kv. V

Karl Nordhagen

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-23-0169 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3378942/23120503
Bestilling: C3 2024-01-17 (5) 37

Dato
17.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6930	105	9.2.1999	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	102	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

ERKLÆRING

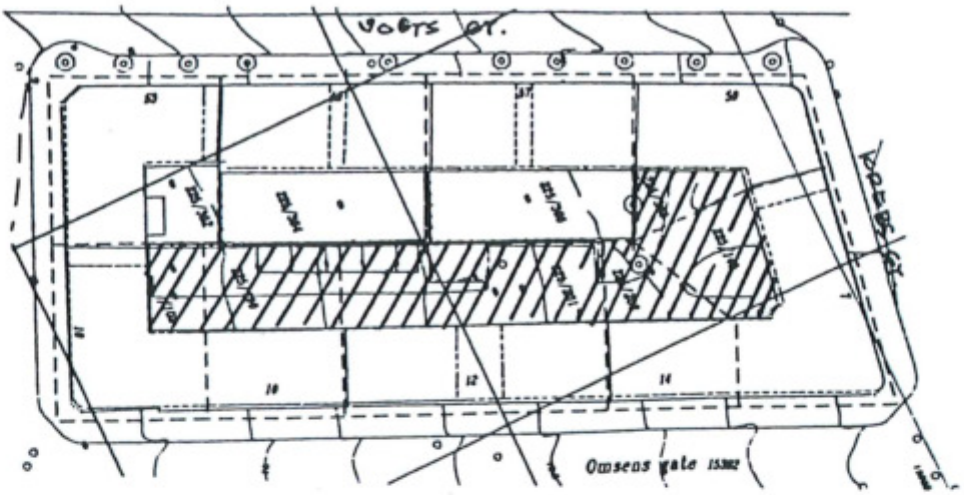
OM BRUK AV GÅRDSROM (1)

(for tinglysing)

TINGLYST
OSLO
DAGBOKNR. 6930

Undertegnede eier/fester av
Hegermannsgate 10 gnr/bnr. 225/102, Omsensgate10,12,14, 225/199,225/201, 225/203, Krebsgate 7, 225/145 og Vogtsgate 59, 225/368
erklærer følgende:

1. For eiendommene gnr/bnr **225/102, 199, 201, 203, 145 og 368** og for de av følgende eiendommer gnr/bnr 225/362, 225/364 og 225/366
som har tinglyste gårdsromserklæringer, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr **225/102, 199, 201, 203, 145, og 368** som er skravert på inntegnede kartutsnitt (jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygget areal på gnr/bnr **225/102, 199, 201, 203, 145 og 368** tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

TLER1 (s)

Doknr: 6930 Tinglyst: 09.02.1999 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Fester av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr/bnr **225/102, 199, 201, 203, 145 og 368** og gis rett til adkomst over gnr/bnr **225/102, 199, 201, 203, 145 og 368** i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Festeren av gnr/bnr **225/102, 199, 201, 203, 145 og 368** godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter festeren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Festeren av gnr/bnr **225/102, 199, 201, 203, 145 og 368** er forpliktet til å utbedre eiendommene i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr **225/102, 199, 201, 203, 145 og 368** og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for Bolig- og eiendomsetaten.

Underskrift Oslo kommune
Organisasjonsnr. 958 935 420
som grunneier av
Hegermannsgate10
Omsensgate10,12 og 14
Krebsgate 7
Vogtsgate 59
gnr/bnr 225/102, 199, 201, 203,145 og 368

(Underskrift/navn med store bokstaver)

Oslo kommune
Bolig- og eiendomsetaten

Oslo, den 12/1 1999

Underskrifter Borettslaget Torshov kvartal V
Organisasjonsnr. 947 837 427
som fester av
Hegermannsgate 10
Omsensgate 10, 12 og 14
Krebsgate 7
Vogtsgate 59
225/102, 199, 201, 203, 145 og 368

(Underskrift/navn med store bokstaver)

Ingelin Bjerkenes
INGELIN BJERKNES

PER EKSE

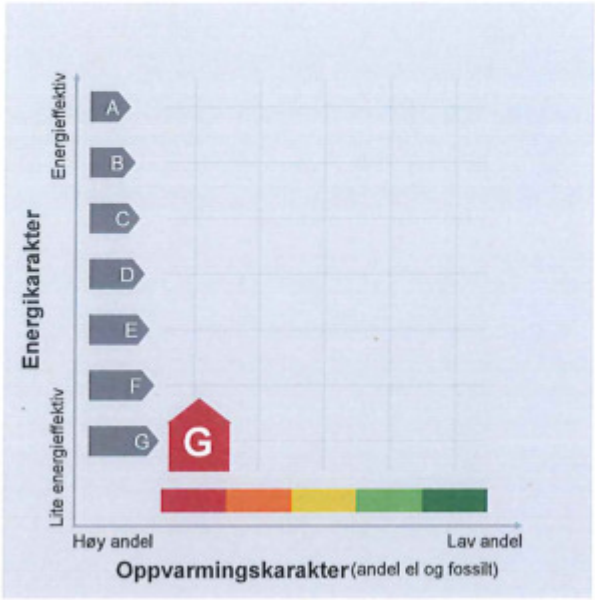
Oslo, den 29/9 1998

TLER1 (s)

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Omsens gate 12B
Postnummer	0478
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	201
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80556292
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-43889
Dato	28.10.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Omsens Gate 12 B
Andelsnr. 25 Orgnr. 947837427 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
154-24-0148

Meglerforetak: Soria Moria Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Erling Beck

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 92 65 30 00

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.

Notater