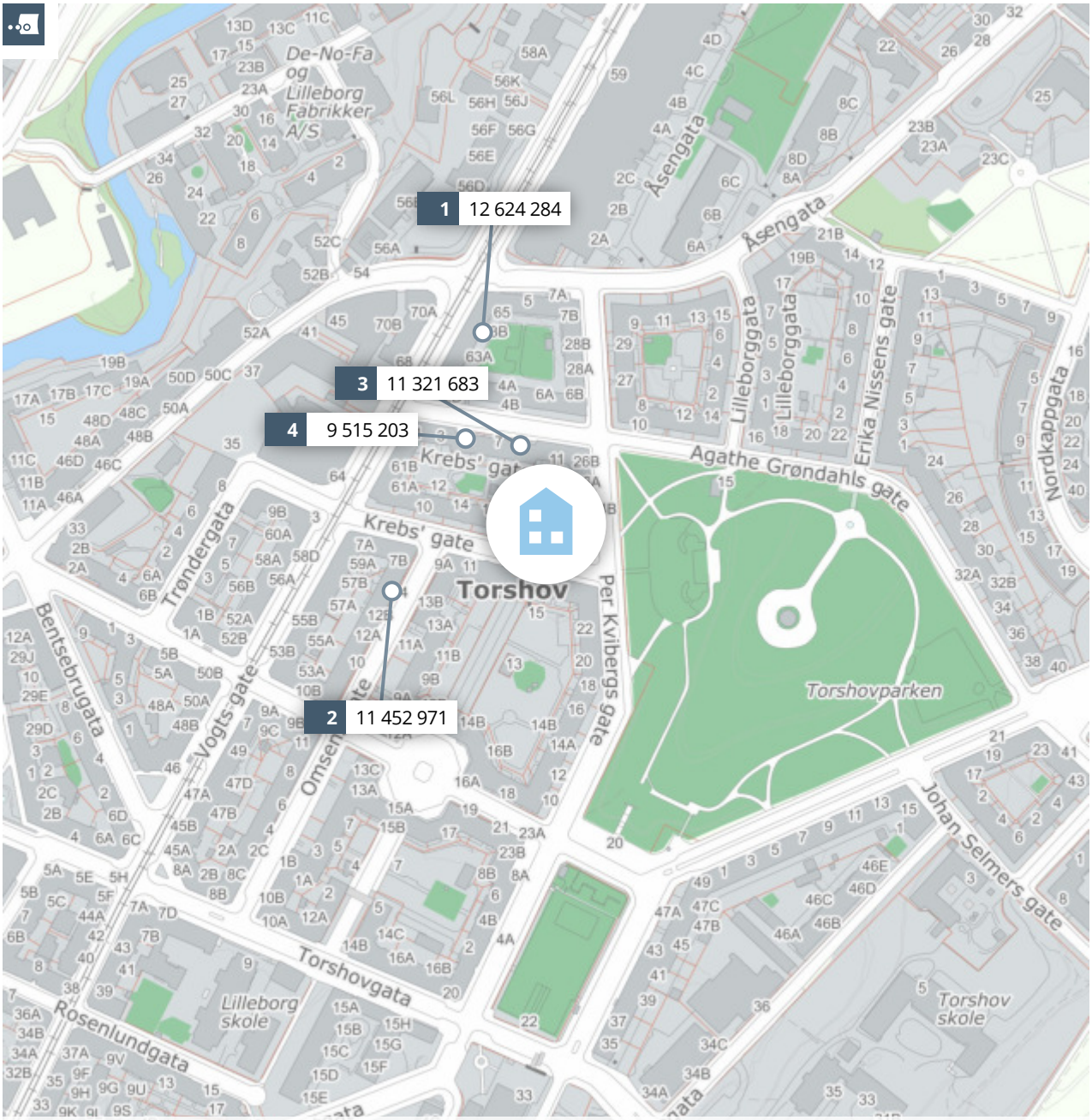
KREBS' GATE 18B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Fra forretningsfører
Fra kommunen
Attester og tegninger
Festekontrakt med regulering
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

KREBS' GATE 18 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 13.02.2025

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

Krebs' gate 18 B, 0478 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1921

GNR 225 BNR 156 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 4

Verdivurdert til

9 750 000

195 347	9 945 347	115 644
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	86 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1921

Fellesutgifter	4 693
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong 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

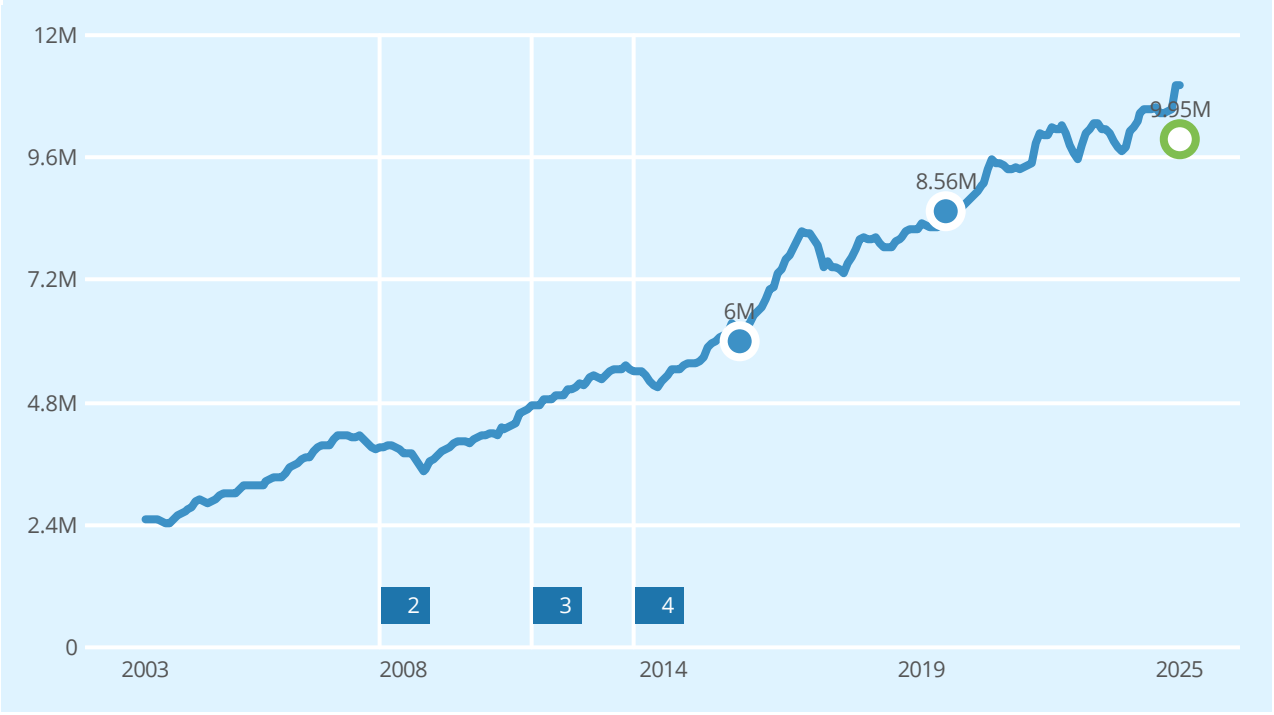
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vogts gate 63 B 107 m² 1922 3. etg 4 sov	03.01.2025	11 500 000	**12 400 000**	224 284	12 624 284	**117 984**
2 Omsens gate 14 107 m² 1920 4. etg 2 sov	02.10.2024	11 650 000	**11 300 000**	152 971	11 452 971	**107 037**
3 Agathe Grøndahls gate 9 98 m² 1922 2. etg 2 sov	28.01.2025	8 700 000	**11 050 000**	271 683	11 321 683	**115 527**
4 Agathe Grøndahls gate 5 90 m² 1922 3. etg 3 sov	07.06.2024	9 500 000	**9 300 000**	215 203	9 515 203	**105 724**

Lekker loftsleilighet over 2-plan + en hems. Leiligheten har en privat takterrasse mot gårdsrom. Flott klassisk Torshovbebyggelse - "Tysklandsgården" med parkmessig gårdsrom. Meget veldrevet borettslag med ryddig økonomi. Dette er en av de mest populære Torshov Kvartaler med en supergod intern beliggenhet i gården.
Leiligheten ligger i 3.etasje og loftsetasje.
Boligen inneholder: 3.etasje, Entre / gang, pent flislagt bad med gulvvarme. Baderom er utstyrt med dusjnisje med dusjvegg i glass. Servantskap med stort speil over servant. Vegghengt toalett. Opplegg vaskemaskin. Baderom er oppusset i 2006.
Soverom 1 - vendt mot gårdsrom. Soverom 2 med endevegg i glass med innramming i sort metall. Rommet kan fint brukes som stue. Mellomgang med garderobeskap, soverom 3 og soverom 4 - begge vendt mot rolige og attraktive Krebs`gate.
Loftsetasje - Loftsetasje er innredet i 2008 med ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten.
Trappegang med utgang til privat takterrasse vendt mot parkmessig gårdsrom. Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer. Integrert oppvaskmaskin, vinskap, induksjonstopp, stekeovn, kjøl- og fryseskap. Ny kjøkkeninnredning fra Velrennomerte Kvik i 2022. Loftstue med plassbygd tv-benk ved peisvegg. Åpen løsning mot spisestue med flott arkvindu som gir fint sørlys inn i stueområdet. Det er etablert moderne peisovn i spisestue.
Loftsetasje har mange klassiske trekk så som synlige takbjelker, stor vindusark med
stående vindu, skråtak osv.
Hems med takvindu. Hems med fine bruksmuligheter.

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 Blokk
3 Blokk
4 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.02.2020	28.02.2020	20.05.2020	7 500 000	8 400 000	155 232	8 555 232	
29.08.2015	08.09.2015	22.01.2016	5 000 000	5 860 000	142 260	6 002 260	
24.01.2011	24.01.2011	24.01.2011	-	1 366 666	-	1 366 666	5
20.10.2009	20.10.2009	20.10.2009	-	1 550 000	-	1 550 000	5
30.06.2006	30.06.2006		-	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

1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

3
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 4 grunnkrets siste 6 mnd

19
leiligheter solgt

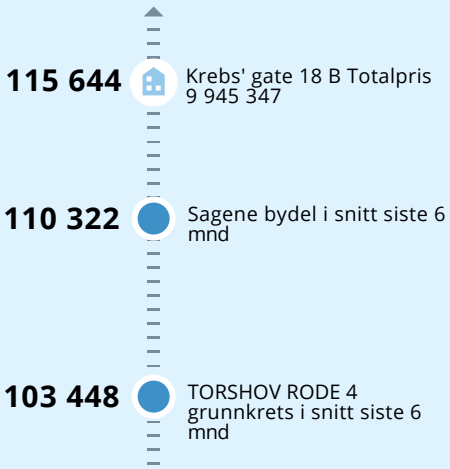


Solgt i snitt i løpet av

19
dager

for 5.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Krebs' gate 18 B, 0478 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 156
Andelsnummer 115

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 07.02.2025 **Rapportdato:** 13.02.2025 **Oppdragsnr.:** 21813-25017 **Referansenummer:** DU2004

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Niklas Lorentzen **Vår ref:**

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



Niklas Lorentzen
Uavhengig Takstingeniør
nl@taksator.no
994 84 721

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

• 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

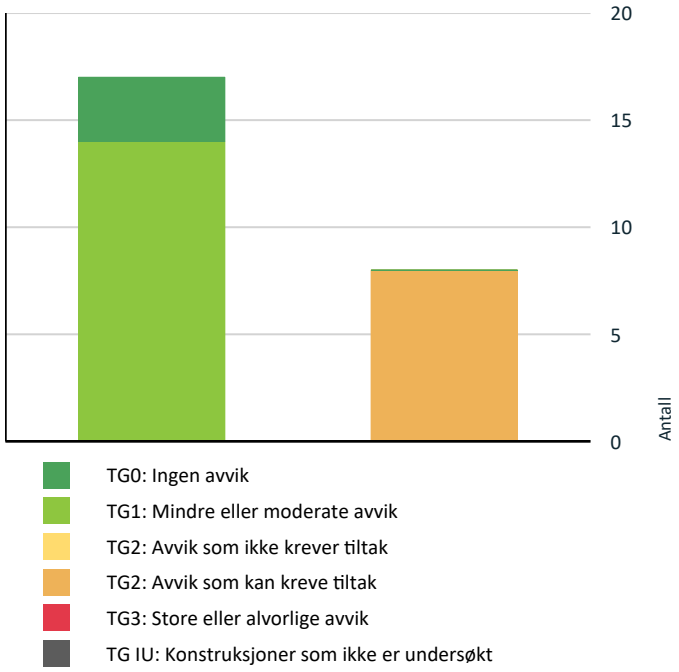
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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 med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

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

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takvindu	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1922

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår 2006 og 2011.

TG 2 Takvindu

Takvinuer på hems med 2-lags glass fra 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkongdører

Balkongdør med 2-lags glass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betongkonstruksjoner innbygd i treverk.
Rekkverk i stål.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Andre utvendige forhold

Betongsåle på antatt fast grunn.
Grunnmur i teglstein.
Yttervegger i tegl, utvendig slammet og malt.
Takkonstruksjoner i tre, tekket med takstein.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Parkett på gulv.
Vegger:
Malte veggflater.
Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Romhøyde ble i stue målt til ca. 4,60m.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i loftsstue under en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Pipe og ildsted

Peis for vedfyring i 3 og loftsetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ildfast plate mangler foran peis.
Dette gjelder både i 3 og loftetasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

ildfast plate bør monteres.
Dette gjelder både i 3 og loftetasje.





TG 2 Innvendige trapper

Trapp i treverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.

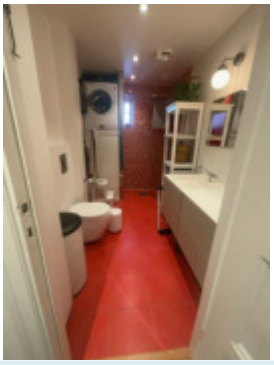
VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 26.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk.
Ingen synlig membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

3. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

LOFTSETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av heltre.
Det er innebygd kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.







LOFTSETASJE > KJØKKEN

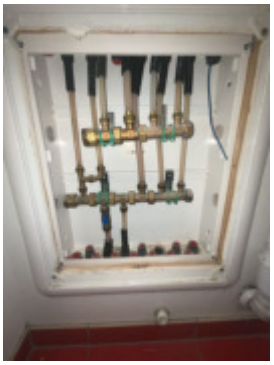
TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom taket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

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



TG 1 **Avløpsrør**

Synlige avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter.
Lokalisert på bad.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panaleovner på veggene.

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.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende. Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en 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





TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

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

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

———

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

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

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

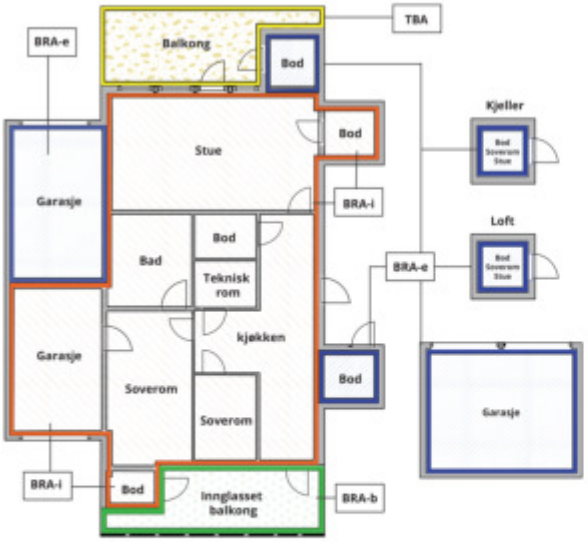
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	50			50	6
Loftsetasje	37			37	
Kjeller		9		9	
SUM	**87**	**9**			**6**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Bad, Entré, Stue, 3 Soverom		
Loftsetasje	Kjøkken, Spisestue		
Kjeller	Bod		

Kommentar

Gulvareal på hems målt til ca. 20 m².

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med laser avstandsmåler med nøyaktighet +/- 1mm. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

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)
Boligbygg med flere boenheter	87	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.2.2025	Niklas Lorentzen	Takstingeniør
		Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	156		0	746.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Krebs' gate 18 B

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Torshov Kv 9 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TORSHOV KV 9 BORETTSLAGET	946684112			Swensen Lars Petter, Elisenberg Nina

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
115

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.02.2025		Gjennomgått		Nei
Megler	10.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	10.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.02.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	10.02.2025		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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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/DU2004

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria

Oppdragsnr.
154250022

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lars Petter Swensen	Nina Elisenberg

Gateadresse
Krebs' gate 18B

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: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.: 5440543

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: 154250022

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Jording av varmekabler
Arbeid utført av	Boligelektrikeren

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er en gammel bygård, der gulv er skjeve og det er bevegelse i materialene som er brukt.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Jording av varmekabler på bad, og trekking av ledninger til lys ulike steder i leiligheten.
Arbeid utført av	Boligelektrikeren

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Boligelektrikeren har sett igjennom det elektriske anlegget, og alt av arbeid er registrert hos dem.

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

Document reference: 154250022

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

Beskrivelse: Tidligere eier og styrer i borettslaget, bygget ut loftet i leiligheten. Vi har søkt om å sette inn vindu på kjøkkenet, og denne søknaden er godkjent av Plan og Bygg.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dette er godkjent av Plan og Bygg.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Arkitekt Benjamin Haffner og tømrer Martin M. Dahl, sendte inn dokumentasjon på ferdig arbeid med innsetting av vindu for 1 uke siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble oppdaget skjeggkre i en bod, og 2 somre siden. Det ble da igangsatt behandling av dette via et firma som bekjemper skadedyr. Har ikke vært noen observasjoner etter dette.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se over.

Document reference: 154250022

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: 154250022

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Petter Swensen	eb4d8e9249be422d89ae85c88e19bb76e355c078	13.02.2025 10:15:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Elisenberg	6b71785dad688d3e02dfd8ed702ce1e27488bf98	13.02.2025 10:10:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 154250022

- 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 IX		**Vår ref.:**	28/115	**Fødselsdato eier:**	25.08.1972
KREBS' GATE 18 B		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	14.11.1973
0478 OSLO		**Eiere:**	Nina Elisenberg, Lars Petter Swensen		
Organisasjonsnr:	946 684 112	**Andelsnr:**	115		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 693**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Brøkfordelt vedlikeholdstillegg	416
	Renter og avdrag	976
	FELLESKOSTNADER	2 551
	Renter og avdrag 2	400
	Tillegg bredbånd	250
	Trappevasktillegg	100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	195 347	Gjeld siste årsoppg.:	212 803
Klient ajourf. lån:	24 385 041	Klient gj. s. årsoppg.:	26 564 111

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927031064, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.02.2025: 6.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 225
Saldo per 05.02.2025: 16 452 702
Andel av saldo: 131 802
Første termin/første avdrag: 26.11.2018 (siste termin 26.10.2043)

Lånenummer: 94927040942, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.02.2025: 6.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 317
Saldo per 05.02.2025: 7 932 339
Andel av saldo: 63 546
Første termin/første avdrag: 26.07.2021 (siste termin 26.06.2051)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Nina Tangstrøm
Adresse:	Per Kvibergs gate 24 A
Postnr/-sted:	0478 OSLO
E-post:	styret@torshov9.no
Webside:	www.torshov9.no

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

5: Restanse felleskostnader pr. 05.02.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	212 803	Andre inntekter:	992
Annen formue:	14 780	Utgifter:	12 072		

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov Kv IX	**Vår ref.:**	28/115	**Fødselsdato eier:**	25.08.1972
KREBS' GATE 18 B	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	14.11.1973
0478 OSLO	**Eiere:**	Nina Elisenberg, Lars Petter Swensen		

Organisasjonsnr: 946 684 112

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	115	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1922
Gårds/bruksnr:	225/72, 225/1, 225/2, 225/3, 225/4, 225/5, 225/6, 225/71, 225/147, 225/150, 225/152, 225/154, 225/156, 225/370, 225/148
Bygningstype:	Bygård

Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	7741.3

Årlig festeavgift: 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 214,00

Avg. reguleres: <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, 01.11.2031, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	78551669

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BOA	83.8		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	000	P-rom	83.8
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

FELLESKOSTNADER
Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler / seksjoner.

FESTEKONTRAKT
Festekontrakt festet fra 01.01.1951 70 år. Regulering hvert 10. år, siste gang 01.11.2021 - Festeavgiften pr 2022 er på kr 206 042.

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

2021: Rehabilitering av fasadene mot bakgården, skfitet kjellervinduer og noen arkvinduer inn mot bakgården.
2023: Balkongprosjekt

VAKTMESTER/PORTNER
Alle vaktmestertjenester blir utført av Gamle Oslo Servicesentral. Vår vaktmester heter Geir og kan nås på telefon : 415 01 383 eller e-post: vakt9@gos.no. Det er også mulig å ringe Gamle Oslo Servicesentral på telefon 23 30 11 50.
Alle bestillinger av ekstraordinære vaktmestertjenester skal gå igjennom styret.
Renhold utføres av firmaet Absolutt Rent. De kan nås på e-post: post@absolutt-rent.no.
Ved eventuelle klager på renholdet er det fint om styret blir satt på kopi.
Styret i Borettslaget Torshov Kv IX har tegnet yrkesskadeforsikring for dets ansatte.

Ta kontakt med styret vedrørende eventuelle klager eller ønsker om forbedringer.

TV OG BREDBÅND
Borettslaget har en avtale med Telenor som leverer 250mb bredbånd og digital kabel-tv til alle andelseierne. Avtalen betales over husleia. Andelseiere som får internett dekket av arbeidsgiver må kontakte Telenor for å få en bekreftelse fra styret på utgiftene knyttet til internett. Ruter og T-we boks II skal følge andelen.

Borettslaget Torshov Kv IX	**Vår ref.:**	28/115	**Fødselsdato eier:**	25.08.1972
KREBS' GATE 18 B	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	14.11.1973
0478 OSLO	**Eiere:**	Nina Elisenberg, Lars Petter Swensen		

Organisasjonsnr: 946 684 112

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

NØKLER OG SKILT
Nøkler til oppgangsdør og kjeller/loft kan bestilles via skjema på borettslagets nettsider. Andelseier ordner selv med nøkler til egen leilighet, skilt til postkasse og skilt til dørcalling. Skilt til postkassa kan bestilles hos Zachariassen Jernvare AS, i Hegermannsgate 23A. Telefon: 22 71 16 00.

DIGITALE NØKLER, UNLOC: Laget har også digitale nøkler til oppgangene via appen Unloc. Tilgang til digitale nøkler gis av OBF etter overtakelse. Det er viktig at ny eier oppgir korrekt telefonnummer til megler. Hvis du har overtatt leilighet uten å ha fått tilgang til digitale nøkler ennå, kan du sende e-post til firmapost@obf.no. Det gis kun
tilgang til hjemmelshaver, men hjemmelshaver kan dele tilgangen videre.

PARKERING
Borettslaget har ingen parkeringsplasser. Gateparkering må benyttes. Det skal ikke
parkeres motorkjøretøy inne i bakgården. Kjøring i bakgården må begrenses da det er
mange barn i bakgården. Styret henstiller derfor om at det kjøres sakte inne i gården og
når det er mulig ha en person som går foran bilen. Porten må holdes lukket til enhver tid.

AREALUTVIDELSE
Laget har egne retningslinjer for utbygging mot loft og kjeller.
Fra og med 01.01.24 økes prisen for kjellerareal til utbygging fra kr 3 600,-/kvm BRA til kr 4200 ,-/ kvm BRA. Fra og med 01.01.24 økes prisen for loftsareal til utbygging fra kr 7 200,-/kvm BRA til kr 8300,-/ kvm BRA. Det vedtas videre at prisene økes med 15 % årlig til vi når samme nivå som Torshov kv 16.

Leiligheter som har fått godkjent arealdisponering pr 01.01.24 kan få kjøpe areal til den prisen som var gjeldende frem til denne dato gitt at kontraktsinngåelse skjer innen første ordinære generalforsamling.

BRANNSIKRING
Borettsalget har montert felles brannvarslingsanlegg, med en sensor i hver etasje i alle leiligheter. Styret oppfordrer imidlertid alle andelseiere å sette opp røykvarslere også på alle soverom. Andelseier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr
som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Styret oppfordrer alle til å montere komfyrvakt på kjøkkenet. Det er eier av bygget, representert ved styret, som er ansvarlig for å anskaffe, montere og kontrollere utstyret i leilighetene og i fellesområder. Styret oppfordrer likevel alle andelseiere til å påse at varsle- og slokkeutstyr er i orden til en hver tid.

Brannvarslingsanlegget får årlig ettersyn av Shcneider. Andelseiere som oppdager feil ved brannvarslingsanlegget kan ta kontakt med styret, eller direkte med Henning Skau som bor i gården.

Styret minner om at det er et HMS- og brannsikringsproblem at det står mye gjenstander i fellesarealet i oppgangene. Dette er noe alle i borettslaget må bidra til å bedre, ellers vil gjenstandene fjernes etter varsel, på eiers regning.

Eventuelle bøter borettslaget ilegges som følge av dette vil viderefaktureres aktuelle eiere med gjenstander i oppgangene.

FORKJØPSRETT
Laget har forkjøpsrett for andelseierne.

TAKTERRASSER
Andelseiere med takterrasse bes om å være oppmerksomme. Den vanligste årsaken til problemer er at varmekabelen i taknedløpet ikke har vært påslått i vintermånedene eller har vært defekt. Vannet renner da
ikke unna, vannsøylen på terrassen stiger over membranen og renner inn i leiligheten under. Det har også hendt at tettingen rundt sluket ikke er god nok, noe som medfører at vannet renner på utsiden av røret, gjerne inn på veggen og inn vinduet i etasjen under.

Styret minner om vedtektene:
«Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseiere med takterrasse må sørge for at avløp fra terrassen ikke blokkeres av is, snø eller annet og at avløpet har fungerende varmekabler som er slått på i vintersesongen. Snø må heller ikke hauges opp
mot veggen på terrassen da dette kan være til fuktproblemer»

Styret henstiller om at dette blir nøye fulgt!

Styret initierer i tillegg kontroll av varmekablene ca. hvert 2. år.

FORKJØPSRETT
Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett. Det vises til vedtektene for mer informasjon.

Mail om forhåndsavklaring av forkjøpsrett og godkjenning av nye andelseiere skal sendes til styret og styremedlem med ansvar for forkjøpsrett: aknuten@hotmail.com

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov Kv IX	**Vår ref.:**	28/115	**Fødselsdato eier:**	25.08.1972
KREBS' GATE 18 B	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	14.11.1973
0478 OSLO	**Eiere:**	Nina Elisenberg, Lars Petter Swensen		

Organisasjonsnr: 946 684 112

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Leilighet med BOA 49 m2 er utvidet med ny utbygget loftsdel BOA 34,8 m2, sum BOA 83,8 m2.
Ny husleie er beregnet.

Annen informasjon:

Borettslaget Torshov Kv IX

generalforsamling 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 29.04.2024, kl 18:00

Sted: hos OBF i Sandakerveien 64

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.

Slik fullmakt må være inngitt skriftlig til styret@torshov9.no for å være gyldig.

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

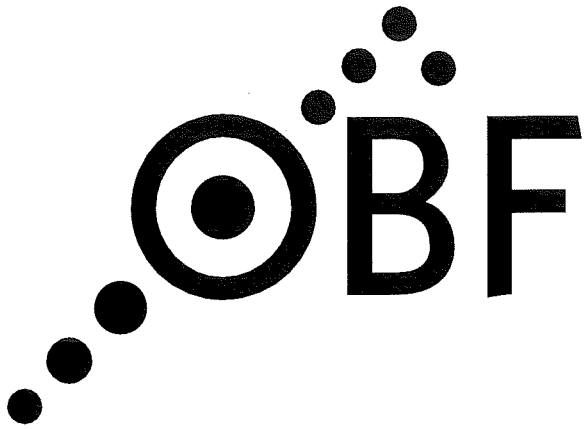
Fullmektigens navn: _____

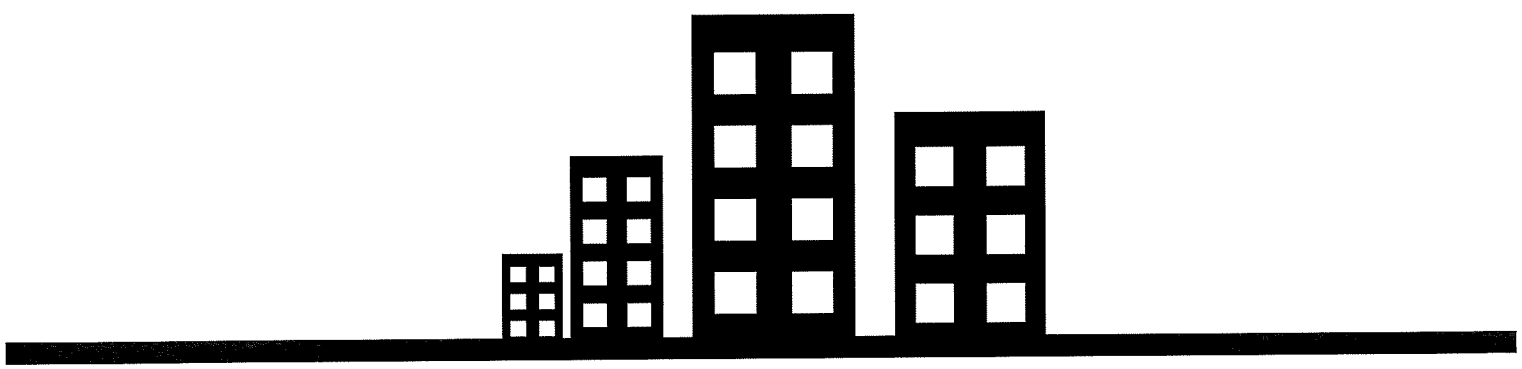
å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Torshov Kv IX mandag 29.04.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Generalforsamling i Borettslaget Torshov Kv IX

Mandag 29.04.2024, kl 18:00

hos OBF i Sandakerveien 64

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Torshov Kv IX

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

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Årets overskudd foreslås benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen legges frem på generalforsamling og ettersendes med protokoll.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er foreslått å honorere styret med kr 208 673.

4. Orientering

4.1 Orientering fra beboergruppen om bruk av fellesareal

På generalforsamling 2023 for Borettslaget Torshov Kv IX ble det vedtatt å sette ned en beboergruppe for å se på muligheten for å utnytte fellesarealer i loft og kjellere annerledes enn i dag. Etter et tilsyn fra Brann og redningsetaten (BRE) fikk borettslaget pålegg om å holde rømningsveier ryddet, og det ble pekt på at særlig på loft var ikke rømningsveiene sikre på grunn av ting som var sto i fellesareal. BRE kom med råd om å sette opp f.eks. boder i fellesareal som gjør det lettere å holde resten av arealet ryddig. Borettslaget vil få bot om rømningsveier ikke er bedre sikret ved senere tilsyn.

En sentral oppgave for beboergruppen har derfor vært å se på hvilke alternativ som finnes for å ivareta brannsikkerheten på en tilfredsstillende måte. I tillegg drøftet man

hvordan fellesarealene kan forvaltet og brukes.

Beboergruppen har bestått av:

Gry Frimann, Johannes Holmen, Anne Gro Hustoft, Marianne Engelstad, Arve Solheim og Maria Ramberg (representant fra styret)

Se Beborergruppens redegjørelse vedlagt Innkallingen

Forslag til vedtak: Der hvor man har rømningsvei fra leilighet ut i fellesareal, settes det opp enkle nettingvegger for å lage en rømningskorridor. I nettingveggene settes det inn dører til fellesareal som ligger bak. Det henges opp skilt i alle fellesarealer som er rømningsveier, med tekst som informerer om at dette er en rømningsvei, og det er forbudt å sette noe her av brannvernhensyn.

5. Forslag

5.1 Forslag fra andelseier Sveinung Heldal Haugen om å utrede ventilasjon i alle oppgangene

I oppgangen Agathe Grøndahls gate 9 var det for en tid siden klager på matlukt. Luktplagen vedvarer, men klagene stilnet etter at en av leilighetene fjernet den mekaniske ventilasjonen. Anbefalingen fra OPAK, som gjorde en vurdering av ventilasjonen, var at alle leilighetene skulle fjerne mekanisk ventilasjon og tilbakestille ventilasjonen til den opprinnelige, eventuelt å oppgradere til en mer tidsmessig felles mekanisk løsning.

At det monteres mekanisk ventilasjon i de enkelte leilighetene, er et uttrykk for at gårdens ventilasjon ikke er i tråd med forventningene til dagens standard. For å ivareta gårdens gode bomiljø må derfor ventilasjonen oppgraderes slik at egen installasjon av mekanisk ventilasjon blir overflødig.

Styrets innstilling:

De neste ti årene står borettslaget overfor store vedlikeholdskostnader knyttet til brannsikring og rehabilitering av alle pipene. I tillegg er det trolig nødvendig å drenere rundt store deler av gården i løpet av den neste tiårsperioden. Styret jobber for at husleieøkningen ikke skal bli for stor, og kan ikke se at det vil bli mulig å prioritere penger til oppgradering av ventilasjonen i gården de nærmeste ti årene. Styret stiller seg derfor negativ til forslaget som andelseier Sveinung Heldal Haugen har sendt inn.

Forslag til vedtak: Styret gis i oppdrag å utrede ventilasjon i alle oppgangene og fremme et forslag til oppgradering til en mer tidsmessig løsning enn den fra da bygget var nytt

5.2 Forsalg fra andelseier om oppnevne et utvalg for å utrede mulighet for installere videoovervåkning

Gården vår er plaget av gjentatte sykkeltyverier, og det er ingen grunn til å tro at det vil avta med det første, samtidig som syklene våre blir dyrere og dyrere. Samtidig er det verdifullt og praktisk å ha lettvint adgang til gården gjennom de to ulåste portene i portalene mot Agathe Grøndahlsgt og Krebsgt. Installasjon av videokameraer i de to portalene, behørlig merket med store skilter, vil dekke all trafikk inn i gården, og vil trolig virke svært preventivt overfor potensielle tyver. Intensjonen er at bare inn og ut trafikk registreres, ikke selve det indre gårdsrommet.

Jeg foreslår at årsmøtet vedtar å oppnevne et utvalg som skal se på de juridiske, økonomiske og praktiske konsekvenser av å installere videoovervåkning i portalene, og komme med en utredning og forslag til vedtak til neste års generalforsamling

Styrets innstilling:

Videooovervåkning av portalene er ikke en sak styret vurderer som nødvendig å prioritere den kommende styreperioden. Dersom det er tilstrekkelig interesse blant andelseierne til å utrede muligheten for videooovervåkning, stiller styret seg støttende til å oppnevne et beboerutvalg som kan se på konsekvensene og presentere et forslag til neste års generalforsamling

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å oppnevne et utvalg som skal se på de juridiske, økonomiske og praktiske konsekvenser av å installere videooovervåkning i portalene, og komme med en utredning og forslag til vedtak til neste års generalforsamling

6. Valg av tillitsvalgte

Komitéen består av Terje Falch (leder) og Karen Mæle

Innstilling styrevalg Nina Tangstrøm og Maria Ramberg velges for 2 år

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Nina Tangstrøm (stiller til gjenvalg)

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Maria Ramberg (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Anders Knuten

Nina Stensholt

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Marianne Engelstad (stiller til gjenvalg)

Roger Sanka Faye (stiller til gjenvalg)

6.4 Valg av valgkomité

Komitéen består av Terje Falch (leder) og Karen Mæle

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

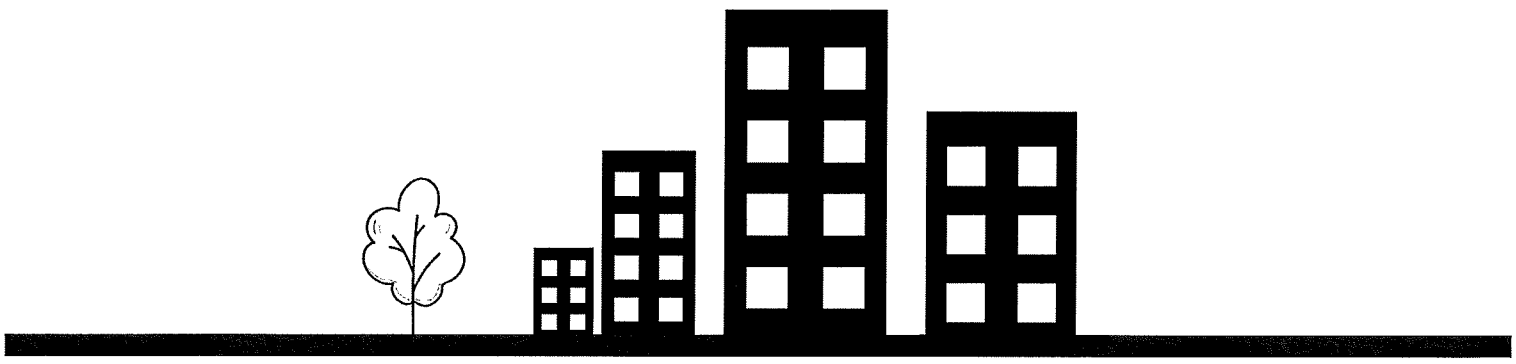
Oslo, 19.04.2024

Styret i Borettslaget Torshov Kv IX

Styreleder, Nina Tangstrøm
Styremedlem, Nina Stensholt
Styremedlem, Maria Ramberg
Styremedlem, Anders Knuten
Varamedlem, Roger Sanka Faye
Varamedlem, Marianne Engelstad

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Borettslaget Torshov Kv IX

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, Nina Tangstrøm
Styremedlem, Nina Stensholt
Styremedlem, Maria Ramberg
Styremedlem, Anders Bjørkås Knuten
Varamedlem, Roger Sanka Faye
Varamedlem, Marianne Engelstad

Styret har bestått av 3 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på styret@torshov9.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 IX

BORETTSLAGET TORSHOV KV IX er er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 946684112. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 129 boligenheter fordelt på 18 oppganger.

Borettslaget ligger i bydel Sagene i Oslo og har følgende gate adresser:
- Agathe Grøndahls gate 1, 3, 5, 7, 9 og 11, med gnr/bnr 225/1, 2, 3, 4, 5, 6
- Per Kvibergs gate 24 og 26, med gnr/bnr 225/71, 72
- Krebs Gate 10, 12, 14, 16 og 18, med gnr/bnr 225/147, 150, 152, 154, 156
- Vogts gate 61, med gnr/bnr 225/370

Bygården er bygget på 1920-tallet og står på byantikvarens gule liste.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Alle vaktmestertjenester blir utført av Gamle Oslo Servicesentral. Vår vaktmester heter Geir og kan nås på telefon : 415 01 383 eller e-post: vakt9@gos.no. Det er også mulig å ringe Gamle Oslo Servicesentral på telefon 23 30 11 50.

Alle bestillinger av ekstraordinære vaktmestertjenester skal gå igjennom styret.

Renhold utføres av firmaet Absolutt Rent. De kan nås på e-post: post@absolutt-rent.no. Ved eventuelle klager på renholdet er det fint om styret blir satt på kopi.

Styret i Borettslaget Torshov Kv IX har tegnet yrkesskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget inngikk i slutten av 2023 en ny fellesavtale med Telenor som heter Frihet S.

Inkludert i avtalen er enten bredbånd med hastighet 1000mpbs, eller bredbånd 50mpbs og basis tv-pakke. Andelseiere som ønsker høyere hastighet og/eller flere tv-kanaler må inngå en egen tilleggsavtale med Telenor.

Nøkler, skilt

Nøkler til oppgangsdør og kjeller/loft kan bestilles via skjema på borettslagets nettsider: torshovix.naborom.no.

Andelseier ordner selv med nøkler til egen leilighet, skilt til postkasse og skilt til dørcalling. Dersom det er vanskelig å få satt inn navn i dørcallingen kan vaktmesteren kontaktes. Skilt til postkassa kan bestilles hos Zachariassen Jernvare AS, i Hegermannsgate 23A. Telefon: 22 71 16 00.

Borettslaget har etablert en digital nøkkelløsning på alle oppgangsdørene gjennom tjenesten Unloc. Kontakt OBF, på telefon: 22 12 23 40, for å bli registrert for digital nøkkel.

Parkering

Borettslaget har ingen parkeringsplasser og det er parkering forbudt i bakgården. Gateparkering må benyttes også av håndverkere som ikke har fått særskilt tillatelse fra styret. Fra og med 01.05.24 vil P-service utføre jevnlige kontroller av gårdsrommet.

Kjøring i bakgården må begrenses da det er mange barn i bakgården. Styret henstiller derfor om at det kjøres sakte inne i gården og at en person går foran bilen, når det er mulig. Porten må holdes lukket til enhver tid.

Bruksoverlating

Bruksoverlating, altså utleie av andelen, er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Alle andelseiere har etter loven rett til å leie ut sin andel i inntil 30 dager pr kalenderår, uten å søke styret.

Fellesarealer / dugnad i gården

Borettslaget har en egen «Grønngruppe» av frivillige som møtes og bidrar til beplantning og stell av våre grøntarealer. Gruppen har de siste par årene ikke vært veldig aktiv og styret oppfordrer andelseiere som ønsker å bidra til en grønt og fint gårdsrom om å melde sin interesse.

Borettslaget har dugnad 2 ganger i året, vår og høst. I forkant av dugnadene blir alle sykler i gårdsrommet merket med strips eller lignende. Dette for at vi jevnlig skal kunne rydde i sykkelparken i gården. Sykler der merkingen ikke er fjernet før dugnaden vil bli gitt bort til Torshov Aktivitetshus.

Det skal ikke gjensettes personlige eiendeler i fellesarealene. Vaktmesteren går jevnlige runder i gården og merker private eiendeler som står i fellesarealene. Dersom det er ting man ønsker å kvitte seg med, er man selv ansvarlig for å få tingen fjernet, eller transportert til nærmeste gjenbruksstasjon.

Leilighetsutvidelser i borettslaget per 2023

Borettslaget har vedtatt en praksis der naboleiligheter i samme oppgang kan slås sammen og de delene av gårdens fellesarealer som ikke må benyttes til boder og fellesfunksjoner kan selges til leiligheter i henholdsvis første og tredje etasje for utbygging og dermed utvidelse av arealene i leiligheten. Motivasjonen for dette er å gi økte inntekter til borettslaget i form av husleie samt å øke stabiliteten i borettslaget ved at flere store leiligheter fører til at folk kan bli boende lenger i gården.

Prosedyrene for leilighetsutvidelse er beskrevet i "Reglement for utvidelse av leiligheter til kjeller eller loft og for sammenslåing av leiligheter i borettslaget A/L Torshov Kv. IX" vedtatt første gang på ekstraordinær generalforsamling 25. november 1999 og sist endret på generalforsmalingen i 2022.

Det er antatt at totalt 73 leiligheter i borettslaget har eller har hatt mulighet for utbygging. Statusen på utbygginger og sammenslåinger pr 31.12.2023 er som følger:

51 leiligheter er ferdig utbygget (26 kjeller og 25 loft)

2 leiligheter er utvidet ved sammenslåing med naboleilighet

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det er likevel mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten. Vi har felles brannvarslingsanlegg i gården. Det blir hvert år utført kontroll med røykvarslerne som tilhører dette anlegget. Kontrollen foregår fra oppgangen og kontrollør trenger ikke tilgang til leilighetene.

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

HMS - internkontroll

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

- styret har gått runder i alle kjellere og loft og kontrollert brannsikkerheten samt hatt egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene
- vaktmester kontrollerer jevnlig apparatene på lekeplassen
- styret har satt opp en plan for å utbedre manglende påpekt av BRE.
- styret har inngått avtale med OBF om en HMS-portal som ved hjelp av sjekklister og påminnelser om tiltak sikrer at styret oppfyller kravene til HMS i borettslaget.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Torshov Kv IX er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 78551669.

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

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret på e-post styret@torshov9.no

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

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 11 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2023: Alle pipene i borettslaget må i løpet av den 10-års periode rehabiliteres. 5 av pipene ble tatt i 2023. Det ble kjøpt inn en ny vaskemaskin til fellesvaskeriet i Per Kvibergsgate 24a.

2022:Sokkel inn mot bakgården ble tatt på nytt pga sprekkdannelser etter fasaderehabiliteringen.

2021:Rehabilitering av fasadene mot bakgården skiftet kjellervinduer og noen arkvinduer inn mot bakgården.

2020:Oppussing av bakgårdsarealene. Etablering av nye sykkelparkeringer, bygging av tørkebod og skur til barnevogner

2019: Rehabilitering av fasade mot Vogts gate. Utskiftning av enkelte kjellervinduer. Vedlikehold av all belegningsstein i gården.

2018: Rehabilitering av fasade mot Per Kvibergs gate og Agathe Grøndahls gate. Etablering av rassikring/snøfangere i Per Kvibergs gate og Agathe Grøndahls gate. Ny belegningsstein foran inngangspartier i gården og flere sykkelparkeringer. Oppretting av støttemur i bakgården. Planting trær langs Krebs gate, er det var skader etter dreneringsarbeidet.

2017:Rehabilitering av fasade mot Krebs gate.

2016: Ingen større vedlikehold igangsatt, da det ble bestilt en grundig tilstandsrapport fra et rådgivende ingeniørfirma.

2015: Skiftet to sett vann- og avløpsrør i Agathe Grøndahls Gate. Utbedring av fukt og sopp, utbedring av tak. Opprettelsen av søppelanlegg, drenering og utskifting av vann alle vannledninger mot Krebs.

2013: Maling av nedre del av fasade. Reparasjoner av skader rundt inngangsdørene – arbeidet videreført i 2014. Tømming av Sandfang (kummer) tilhørende borettslaget. Avtale ble inngått om
regelmessig tømming.

2012:Rehabilitering av avløpsrør og bunnledninger. Rehabilitering av lekeplass. Rehabilitering av skader og slitasje på fasadesokkel.

2011:Utskiftning av inngangsdører til leilighetene og fellesarealene.

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 16 møter og behandlet 107 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

- Økonomi: Høy prisvekst og renteutviklingen har gjort at styret har jobbet med å holde utgiftene nede så mye som mulig for å unngå ytterligere økning i husleie i en periode der mange allerede har en presset økonomisk situasjon.

- Utnyttelse av fellesarealene: en representant fra styret har ledet en beboergruppe som har gått gjennom fellesarealene på loft og kjeller og vurdert muligheten for bedre utnyttelse av disse.

- Brannvern: styret har jobbet med å få lukket alle avvikene som ble påpekt av BRL

- HMS: styret har etablert HMS-portal og har begynt å ta i bruk denne.

- Forhandlet ny fellesavtale på bredbånd og TV

- Etablere Naborom - vår nye kommunikasjonskanal

Styrets planer for arbeid i neste styreperiode

Klimaendringene gjør at sannsynligheten for både skadedyr og vannlekkasjene vil øke i årene framover. Styret vil i neste styreperiode se på behovet for å utarbeide risikoanalyser knyttet til klimaendringene. Vi ønsker også å lage en tydelig oversikt over borettslagets og andelseiernes vedlikeholdsplikt, sånn at det blir lettere for andelseierne å vite hvor de skal henvende seg.

I løpet av året har det vært flere forsikringssaker der styret og andelseierne opplever at Gjensidige ikke følger opp på en god nok måte. Styret ønsker derfor i neste periode å se på bytte av forsikring.

Arbeidet med HMS og brannvern vil også i neste styreperiode være en prioritet.

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 -268 160, og endringer i disponible midler på kr -851 497.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene på 5% i januar 2024. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

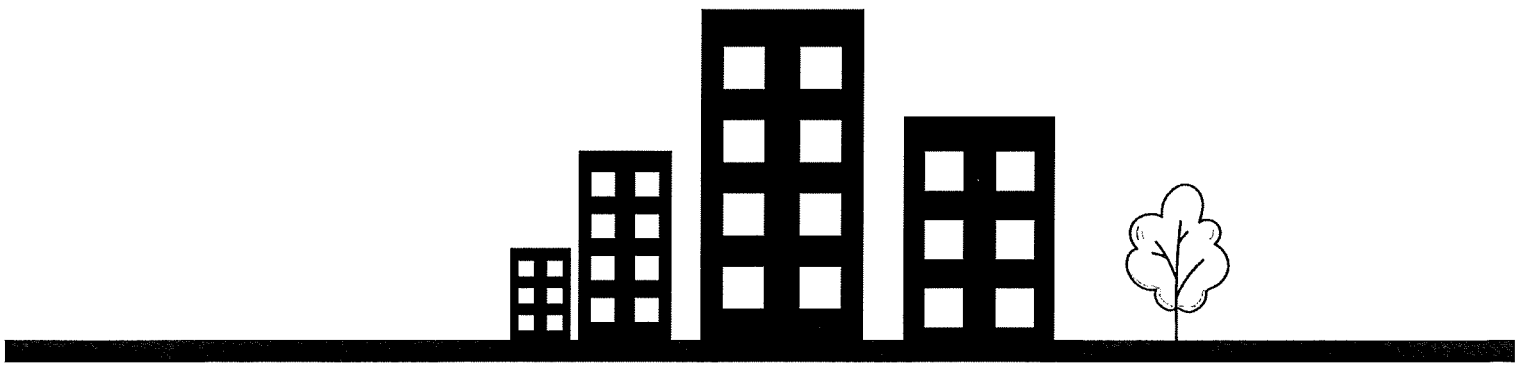
19.04.2024

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Torshov Kv IX

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	6 612 138	6 114 425	6 582 855	6 754 207
Sum		**6 612 138**	**6 114 425**	**6 582 855**	**6 754 207**
Ekstraordinære inntekter	2	0	6 808	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**6 808**	**0**	**0**
Sum		**6 612 138**	**6 121 233**	**6 582 855**	**6 754 207**
Forretningsførsel og revisjon	3	242 191	239 112	248 003	258 007
Lønn og honorarer	4	238 096	222 728	238 096	247 620
Vedlikehold	5	448 339	338 479	1 042 000	1 546 000
Eksterne tjenester	6	699 751	697 218	779 173	806 540
Kabel-tv og bredbånd		675 618	677 034	695 067	387 000
Forsikring		444 443	407 188	444 443	485 820
Kommunale avgifter		1 100 428	920 406	1 142 238	1 328 000
Festeavgifter		206 042	213 224	214 000	214 000
Brensel og strøm		110 536	138 731	150 000	150 000
Andre driftsutgifter	7	764 794	188 313	114 300	160 000
Sum		**4 930 237**	**4 042 433**	**5 067 320**	**5 582 987**
Driftsresultat		**1 681 901**	**2 078 800**	**1 515 535**	**1 171 220**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	71 117	20 716	4 500	3 000
Rentekostnad	9	1 282 167	746 194	1 046 193	1 442 380
Andre finansposter	10	38 296	38 534	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-1 172 755**	**-686 945**	**-1 041 693**	**-1 439 380**
Årsresultat	11	**509 146**	**1 391 856**	**473 842**	**-268 160**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-630 245	-795 785	-687 841	-583 337
Endring i disponible midler	11	**-121 099**	**596 071**	**-213 999**	**-851 497**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12	4 064 338	4 064 338
Påkostninger		4 152 576	4 152 576
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**8 216 914**	**8 216 914**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		104 043	15 401
Til gode av forretningsfører		5 300	649
Forskuddsbetalte kostnader	13	678 620	819 138
Andre fordringer		42 781	81 283
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		9 208	9 208
Innestående på driftskonto		1 869 274	1 679 405
Innestående på særvilkår		498 909	291 083
Sum omløpsmidler		**3 208 134**	**2 896 167**
SUM EIENDELER		**11 425 048**	**11 113 081**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	39 000	39 000
Annen egenkapital 1.1		-15 259 365	-16 649 364
Årets resultat	11	509 146	1 391 856
Sum egenkapital	**15**	**-14 711 219**	**-15 218 508**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	24 998 438	25 628 683
Sum langsiktig gjeld		**24 998 438**	**25 628 683**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	3 141
Gjeld til forvaltningsklient		2 352	2 352
Leverandørgjeld		884 765	641 399
Påløpne renter		24 325	17 567
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		5 996	9 722
Annen kortsiktig gjeld		218 534	28 724
Sum kortsiktig gjeld		**1 135 972**	**702 906**
Sum gjeld		**26 134 410**	**26 331 589**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 425 048**	**11 113 081**

Oslo 31.12.23
Styret i Borettslaget Torshov Kv IX

Sted:_____, dato:_____

Nina Tangstrøm
Styreleder

Nina Stensholt
Styremedlem

Anders Knuten
Styremedlem

Maria Ramberg
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	3 379 188	3 218 196	3 379 105	3 548 060
3606 Vedlikeholdstillegg	616 392	616 392	616 350	623 630
3607 Renter og avdrag	1 733 556	1 405 620	1 733 533	2 025 717
3611 Inntekt trappevask	154 800	154 800	154 800	154 800
3612 Inntekt kabel-tv	490 716	485 556	491 304	0
3625 Inntekt bredbånd	204 336	204 336	203 763	387 000
3690 Andre inntekter	0	3 045	0	0
3692 Inntekt vaskeri	33 150	26 480	4 000	15 000
Sum	**6 612 138**	**6 114 425**	**6 582 855**	**6 754 207**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8400 Andre inntekter	0	6 808	0	0
Sum	**0**	**6 808**	**0**	**0**

Ekstraordinære inntrekter i 2022 var erstatning skadesak.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	19 044	22 641	19 456	20 234
Forretningsførerhonorar	166 128	155 400	166 123	172 773
Annen regnskapsførsel	57 019	61 071	62 425	65 000
Sum	**242 191**	**239 112**	**248 003**	**258 007**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	208 673	195 204	208 673	217 020
Arbeidsgiveravgift	29 423	27 524	29 423	30 600
Sum	**238 096**	**222 728**	**238 096**	**247 620**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.
Laget er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	756 947	215 334	300 000	1 500 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	-360 919	37 519	10 000	10 000
6620 Vedlikehold uteområde	32 282	61 964	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	7 810	11 933	12 000	12 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	2 220	1 729	700 000	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	10 000	20 000	24 000
Sum	**448 339**	**338 479**	**1 042 000**	**1 546 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	450 014	425 728	464 386	482 962
6360 Renhold	186 894	174 375	219 786	228 578
6395 Sommer- og vinterkostnader	35 087	11 246	60 000	60 000
6725 Juridisk rådgivning	16 031	2 344	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	3 400	7 375	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	8 325	49 420	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	26 731	35 000	35 000
Sum	**699 751**	**697 218**	**779 173**	**806 540**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6550 Driftsmateriale	1 519	308	0	0
6790 Annen fremmed tjeneste	5 260	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	2 747	3 440	3 000	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	908	420	1 000	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	14 980	12 249	8 500	10 000
7720 Generalforsamling / årsmøte	20 667	14 490	6 000	20 000
7770 Bank og kortgebyrer	11 705	8 030	5 800	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	250	2 250	0	0
7772 Andre gebyrer	-1 250	4 535	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	29 715	53 620	30 000	30 000
7790 Andre driftskostnader	678 292	88 971	60 000	100 000
Sum	**764 794**	**188 313**	**114 300**	**160 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	71 117	20 157	3 000	3 000
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	559	1 500	0
Sum	**71 117**	**20 716**	**4 500**	**3 000**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8144 Lånenr 9492.70.31064	873 554	517 024	716 391	980 682
8146 Lånenr 9492.70.40942	405 537	227 643	329 802	461 698
8159 Andre rentekostnader	3 076	1 527	0	0
Sum	**1 282 167**	**746 194**	**1 046 193**	**1 442 380**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Utbytte	38 296	38 534	0	0
Sum	**38 296**	**38 534**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**2 193 261**	**1 597 190**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	0	1 389 999
Avdrag langsiktig lån	-630 245	-795 785
B. Årets endring i disponible midler	**-121 099**	**596 071**
C. Disponible midler 31.12	**2 072 162**	**2 193 261**

Note 12 - Bygninger

Bygningene er oppført ca. 1920, og anskaffelseskostnaden var kr 4.064.338,- Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	485 895	444 443
1749 Forskuddsbetalte kostnader	192 725	374 695
Sum	**678 620**	**819 138**

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 130 andeler a kr 300,-

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:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Refinansiering av kreditt 9492.70.39782 og opplåning (ca 4 000 000,-) til ferdigstillelse av fasaderehabiliteringen.	Opplåning til fasaderehabilitering og refinansiering av eksisterende lån.
Lånenummer:	**94927040942**	**94927031064**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2018
Rentesats:	5.85 %	5.95 %
Beregnet innfridd:	26.06.2051	26.10.2043
Opprinnelig lånebeløp:	8 500 000	20 000 000
Lånesaldo 01.01:	8 198 590	17 439 815
Avdrag i perioden:	139 335	494 636
Lånesaldo 31.12:	**8 059 255**	**16 945 179**
Saldo 5 år frem i tid:	7 396 006	14 371 057

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927031064	1	262 634	262 634
	1	256 061	256 061
	1	231 570	231 570
	1	230 171	230 171
	1	226 564	226 564
	1	220 695	220 695
	1	214 235	214 235
	1	213 619	213 619
	1	205 173	205 173
	1	199 102	199 102
	1	198 269	198 269
	1	197 348	197 348
	2	188 039	376 078
	1	186 265	186 265
	1	186 078	186 078
	1	186 029	186 029
	1	185 497	185 497
	1	184 196	184 196
	1	182 303	182 303
	1	180 411	180 411
	1	178 514	178 514
	1	177 701	177 701
	1	176 784	176 784
	1	174 675	174 675
	1	174 183	174 183
	1	173 774	173 774
	1	172 724	172 724

Lån

1	170 832	170 832
1	166 988	166 988
1	166 826	166 826
1	163 613	163 613
1	163 145	163 145
2	161 193	322 386
1	160 543	160 543
1	156 699	156 699
1	151 570	151 570
1	150 855	150 855
1	148 776	148 776
1	148 470	148 470
1	146 681	146 681
1	145 908	145 908
1	145 819	145 819
1	143 991	143 991
1	143 809	143 809
1	142 611	142 611
1	141 976	141 976
1	139 305	139 305
1	138 132	138 132
1	137 600	137 600
1	135 747	135 747
1	135 057	135 057
1	132 978	132 978
1	132 854	132 854
1	132 835	132 835
1	131 736	131 736
1	131 682	131 682
1	130 504	130 504
1	128 824	128 824
1	126 660	126 660
1	126 601	126 601
2	124 768	249 536
4	122 817	491 268
1	120 806	120 806
1	118 545	118 545
1	117 973	117 973
1	115 780	115 780
1	113 888	113 888
3	109 394	328 182
2	107 443	214 886
2	105 550	211 100
4	103 599	414 396
2	101 707	203 414
1	99 755	99 755
2	97 922	195 844
2	95 971	191 942
4	94 079	376 316
4	92 127	368 508
10	90 235	902 350

Lån

	3	88 284	264 852
	2	86 392	172 784
	2	84 440	168 880
	5	82 548	412 740
	1	80 597	80 597
	2	78 704	157 408
	1	76 753	76 753
	1	74 861	74 861
	1	71 017	71 017
	2	69 066	138 132
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927040942	1	124 911	124 911
	1	121 784	121 784
	1	110 137	110 137
	1	109 471	109 471
	1	107 755	107 755
	1	104 964	104 964
	1	101 892	101 892
	1	101 599	101 599
	1	97 582	97 582
	1	94 694	94 694
	1	94 298	94 298
	1	93 860	93 860
	2	89 433	178 866
	1	88 589	88 589
	1	88 500	88 500
	1	88 477	88 477
	1	88 224	88 224
	1	87 605	87 605
	1	86 705	86 705
	1	85 805	85 805
	1	84 903	84 903
	1	84 516	84 516
	1	84 080	84 080
	1	83 077	83 077
	1	82 843	82 843
	1	82 648	82 648
	1	82 149	82 149
	1	81 249	81 249
	1	79 421	79 421
	1	79 344	79 344
	1	77 816	77 816
	1	77 593	77 593
	2	76 665	153 330
	1	76 355	76 355
	1	74 527	74 527
	1	72 088	72 088
	1	71 748	71 748
	1	70 759	70 759
	1	70 614	70 614

Lån

1	69 763	69 763
1	69 395	69 395
1	69 353	69 353
1	68 483	68 483
1	68 396	68 396
1	67 827	67 827
1	67 525	67 525
1	66 254	66 254
1	65 697	65 697
1	65 444	65 444
1	64 562	64 562
1	64 234	64 234
1	63 245	63 245
1	63 187	63 187
1	63 177	63 177
1	62 655	62 655
1	62 629	62 629
1	62 069	62 069
1	61 269	61 269
1	60 241	60 241
1	60 213	60 213
2	59 341	118 682
4	58 413	233 652
1	57 456	57 456
1	56 381	56 381
1	56 109	56 109
1	55 066	55 066
1	54 166	54 166
3	52 029	156 087
2	51 100	102 200
2	50 201	100 402
4	49 272	197 088
2	48 373	96 746
1	47 444	47 444
2	46 573	93 146
2	45 645	91 290
4	44 745	178 980
4	43 816	175 264
10	42 917	429 170
3	41 988	125 964
2	41 089	82 178
2	40 160	80 320
5	39 260	196 300
1	38 332	38 332
2	37 432	74 864
1	36 504	36 504
1	35 604	35 604
1	33 776	33 776
2	32 848	65 696

Lån

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret ved pant i eiendommen som har en bokført verdi på 8.216.914.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Torshov Kv IX.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Torshov Kv IX

Styreleder	Nina Tangstrøm (sign.)	19.04.2024
Styremedlem	Nina Stensholt (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	Anders Knuten (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Maria Ramberg (sign.)	11.04.2024

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kv Ix

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Torshov Kv Ix.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

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

Penneo document key: Q0EB6-ZPH54-7MSXY-6M3E5-8OOE3-IC7KO

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: Q0EB6-ZPHS4-7MSXY-6M3E5-8OOE3-IC7KO

PENNEO

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

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

L Orange, Johan Henrik
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-19 19:57:02 UTC

bankID

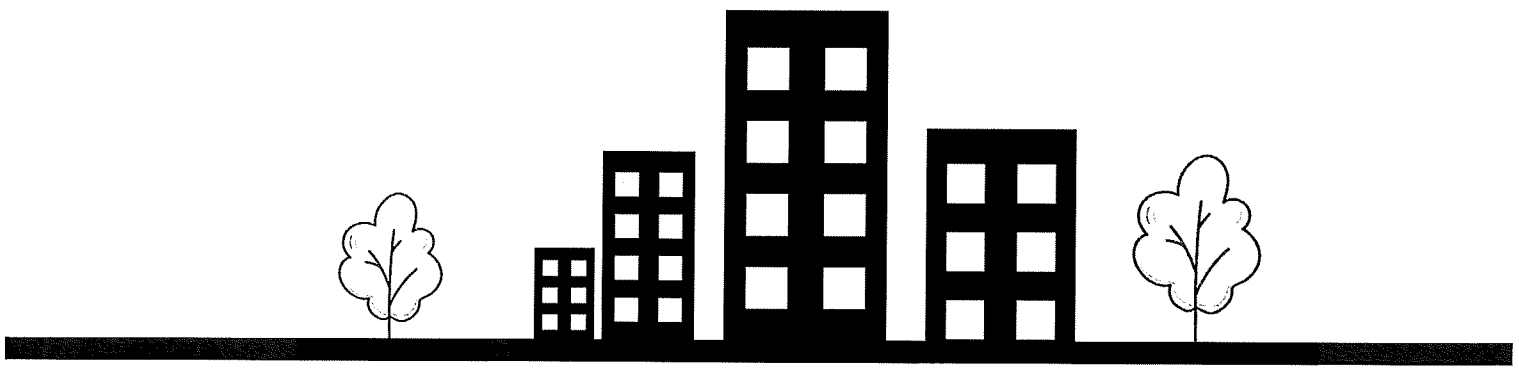
Penneo Dokumentnøkkel: Q0EB6-ZPH54-7MSXY-6M3ES-8OOE3-IC7KO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

VEDLEGG



Orienteringssak fra beboergruppe om bruk av fellesareal.

Bakgrunn

På generalforsamling 2023 for Borettslaget Torshov Kv IX ble det vedtatt å sette ned en beboergruppe for å se på muligheten for å utnytte fellesarealer i loft og kjellere annerledes enn i dag. Etter et tilsyn fra Brann og redningsetaten (BRE) fikk borettslaget pålegg om å holde rømningsveier ryddet, og det ble pekt på at særlig på loft var ikke rømningsveiene sikre på grunn av ting som var sto i fellesareal. BRE kom med råd om å sette opp f.eks. boder i fellesareal som gjør det lettere å holde resten av arealet ryddig. Borettslaget vil få bot om rømningsveier ikke er bedre sikret ved senere tilsyn.

En sentral oppgave for beboergruppen har derfor vært å se på hvilke alternativ som finnes for å ivareta brannsikkerheten på en tilfredsstillende måte. I tillegg drøftet man hvordan fellesarealene kan forvaltet og brukes.

Beboergruppen har bestått av:

Gry Frimann, Johannes Holmen, Anne Gro Hustoft, Marianne Engelstad, Arve Solheim og

Maria Ramberg (representant fra styret)

Gruppens arbeid

Den nedsatte beboergrunnen begynte sitt arbeid på nyåret 2024. Det har vært avholdt 3 møter, inkludert en befaring og kartlegging av fellesarealene. I tillegg har det vært drøft av denne teksten på epost.

Kartlegging

Gruppen gjennomførte en befaring og kartlegging av fellesarealene i borettslaget.

Befaringen viste at kjellerarealene stort sett er bygget ut med boder, og at det er lite problem med oppbevaring av ting i rømningsveier. Det er to areal i kjeller som eventuelt kan benyttes på annen måte enn i dag, rommet som er satt av som styrerom i PKG 24a, og et gammelt vaskerilokalet i AGG 7.

På loft var arealene stort sett er relativt ryddige, et unntak i Krebs gate hvor fellesarealet var fylt opp. De fleste loft brukes fortsatt til tørking. Likevel, på flere loft hvor rømningsveien fra utbygget loftsleilighet går ut i fellesarealet, var det plassert gjenstander i fellesareal som vil gi grunnlag for bot ved et tilsyn fra BRE.

Det er to store loftareal hvor gruppen tenker man mulig kan gi annen bruk enn i dag. På flere andre loft, er det areal som pr i dag ikke brukes, som kan utnyttes til å bygge boder, men hvor det er vanskelig å utnytte arealene til andre ting.

Krav i brannvernforskriften

I brannvernforskriften er det krav om at rømningsveier holdes helt fri for gjenstander. Dette fordi ved brann, bruker røykdykkere gulv og vegg for å orientere seg frem til den aktuelle døra som er rømningsvei. Det betyr at der man har dør fra utbygde loftsleiligheter som går ut i fellesareal, må dette arealet til enhver tid være helt tomt. Ved befaring er ikke dette kravet tilfredsstillende møtt pr i dag.

Overordnede prinsipper for bruk av fellesarealer

I diskusjonene i gruppen om bruk av fellesarealene har det blitt klart at gruppen mener det bør foreligge noen overordnede prinsipper ved bruk av fellesarealene. Gruppen mener man bør ha en drøfting av hva slags prinsipper som bør ligge til grunn, slik at de er forankret i generalforsamlingen. De følgende prinsippene vi foreslår, er det enighet om i gruppen.

Et viktig prinsipp vil være at all ny bruk/omdisponering av fellesarealer på loft og kjeller må utføres på en slik måte at det er reversibelt. Bakgrunnen er at eventuell bruk av fellesareal ikke skal stå i veien for mulighet til fremtidig utbygging. Ny bruk av fellesareal må også kunne reverseres dersom den blir en belasting for beboere i oppgangen. Arealene med det etablerte fellesvaskeriet og styrerommet i kjelleren i PKG 25a er arealer som skal forbli felles i borettslaget, uavhengig av eventuell fremtidig utbygning i oppgangen.

Forslag til overordnede prinsipper

1. Bruk av arealene skal ikke være til hinder for fremtidig utbygging. Dette innebærer at bruken av arenaene må være på en slik måte at det kan opphøre/tilbakeføres til råloft dersom en beboer får godkjent utbygging, og skal gjennomføre en utbygning i arealene.
2. Bruken av fellesarealene skal følge alle brannforskrifter og pålegg fra brannvesenet, og støtte opp under godt brannvernsvett.
3. Bruken av fellesarealene i loft og kjeller skal ikke være til ulempe for de som bor i den aktuelle oppgangen. Ved mulig bruk av fellesarealer i loft og kjeller skal alle i oppgangen konsulteres og hensyn til beboerne i oppgangen skal veie tyngst. Ny bruk av fellesareal må også kunne reverseres dersom den blir til belastning for beboere i oppgangen.
4. Der fellesarealene på loft brukes til tørking skal denne funksjonen ivaretas også ved eventuell omdisponering av noe av fellesarealet.
5. En eventuell omdisponering av bruken av «styrerommet» skal gjennomføres på en slik måte at rommet må kunne brukes som/tilbakestilles til pauserom for arbeidere ved større prosjekter i borettslaget.

Alternativer og bruk av arealer

Det har vært diskutert flere mulige bruksmåter av fellesareal, hvor gruppens medlemmer har forskjellige syn på hva som ville være aktuelt. Vi velger her å presentere de forslagene det har vært størst enighet om, og vil presisere der gruppens synspunkter er delt.

Kjellerareal

Det er to areal som eventuelt kan brukes på annen måte enn i dag, styrerommet og det gamle vaskeriet.

«Styrerommet»: Dette er et rom som ligger i tilknytning til badet og vaskeriet i PKG24A.

Det har tidligere blitt foreslått at dette rommet kan settes i stand og brukes som overnattingssted/utleie til gjester av beboere i gården. Da gruppen var på befaring ble det klart at det i så fall vil kreve større tiltak for å sette i stand dette rommet, det vil utgjøre en reell kostand. Gruppen er også delt i synet på om en slik omdisponering av rommet bør gjøres. Skal borettslaget prioritere penger på dette, bør det først utredes hvor stort behov det er for å kunne leie et «gjesterom» blant beboere og det bør gjøres en grundig vurdering av egnethet og eventuell belastning for oppgangen. Vi foreslår derfor at om generalforsamlingen ønsker at dette skal utredes ordentlig, bør det nedsettes en egen gruppe til en slik utredning.

Vi har sett på hva som kan være aktuell bruk her og nå.

Det har vært foreslått å lage til smørebod/sykkelverksted/arbeidsbenk i et av lokalene, men det er flertallet i gruppen negativ til. Det er bekymring om det ville bli mye rot, og stilt spørsmål om det er særlig stort behov for det.

En mulighet kan være å bruke begge lokalene til sykkeloppbevaring på vinterstid. Dette er noe vi tenker mange i borettslaget vil ha nytte av. Det vil ikke kreve noen endring av rommene. Gruppa ser for seg at det er en dag/helg på senhøsten hvor syklene settes inn og en dag/helg på våren hvor de hentes ut igjen. Dette for å få plass til så mange sykler som mulig, og redusere belastningen for oppgangen som har denne oppbevaringen i kjelleren sin. Ved eventuelt oppbevaring av sykler i kjellerarealer vil vi poengtere at det er svært viktig med godt brannvernsvett. Dette innebærer at el-sykkelbatterier ikke skal oppbevares eller lades i fellesarealene. Dette forslaget er gruppa enstemmige i.

Gruppa vil også foreslå at man bevarer muligheten for å bruke «styrerommet» som pauserom når vi har håndverkere som jobber med gården. Det sparer borettslaget penger på, ved at det da ikke er behov for å sette opp brakker med pauserom mens arbeidet pågår. I praksis betyr det at rommet i perioder ikke brukes til sykkeloppbevaring.

Loftsareal

Det er to større loft som mulig kan brukes og ellers flere mindre areal.

Slik gruppa vurderer det, er det trolig nødvendig med tiltak på så godt som samtlige loft som har rømningsvei ut i fellesareal, av brannvernshensyn.

Borettslaget kan velge å ikke gjøre noen endringer på loft, bevare slik det er i dag. Det betyr at man for å oppfylle brannforskriften, ikke kan oppbevare noen ting som helst i fellesarealer. Dette må overholdes svært strengt. Erfaring viser at det ikke fungerer, da må eventuelt vaktmester gå hyppige runder og kaste det som blir satt der. Gruppa vurderer det som uhensiktsmessig, og lite tilfredsstillende for brannsikkerheten.

Gruppa foreslår enstemmig at på loft med rømningsvei i fellesareal, settes det opp «nettingvegger» slik at det skapes en korridor til rømningsveien, med tilgang til fellesareal gjennom dør i nettingveggen. Dette bekostes av borettslaget. I tillegg henges det opp skilt i området som da klart er definert som rømningsvei, med tekst som sier det er forbudt å oppbevare noe i dette området fordi det er rømningsvei. Gruppa foreslår at samme skilt også henges opp i fellesareal i kjellere som er rømningsvei.

Gruppa er delt på hva vi tenker om bruk av det fellesarealet som da blir disponibelt «bak» nettingvegg. Deler av gruppen mener at det området kan benyttes av oppgangen i fellesskap, dvs at tilgjengelige fellesareal brukes slik som i dag, av beboere i aktuelle oppgang.

Mindretallet i gruppa (2) foreslår at det settes opp enkle utleieboder, som kan leies av beboere i borettslaget, og dermed generere inntekt. Dette er i tråd med rådet fra BRE, og vil trolig være et gode for beboere. Flere i gården bor trangt og har lite oppbevaringsmuligheter. For mange hadde muligheten til å leie en ekstra bod til oppbevaring vært svært attraktivt. Dette vil også bidra til å hindre opphoping av gamle ting, ting folk lar stå igjen ved flytting ol. Inntekter fra utleie av boder vil også være et godt tilskudd til borettslagets trange økonomi. Disse bodene må være midlertidige, fordi de må kunne fjernes ved eventuell utbygging. Hvis det blir satt opp slike utleieboder, må det samtidig lages et regelverk for hvem som får leie, eventuelt prioritering av leietakere, leieperiode og ikke minst regler for oppsigelse av leieavtalen f.eks. fordi arealet skal bygges ut.

Flertallet i gruppa (4) har innvendinger mot å sette opp utleieboder fordi det vurderes som belastende for oppgangen. Det er pekt på at det noen steder er svært lytt fra loft og ned til 3. etasje, som betyr at ekstra boder kan bli belastende for enkelte beboere, særlig hvis det er mye trafikk opp på loftet. Der det er tilfellet, må dette hensyntas i den videre diskusjonen om bruk av arealene. Generelt vurderes det at flere folk har nøkler til oppgangen også belastende fordi det kan føre til mer trafikk, spesielt i de oppgangen som har utgang både til bakgård og til gate. Flertallet var mer åpen for at beboere i en oppgang sammen kan be om, og da selv bekoste, at det settes opp en fellesbod bare for oppgangen på ledig areal på loftet.

Gruppen er samlet om et forslag til bruk av de større loftsarealene. Vi foreslår at det kan bygge en stor felles bod, hvor beboere kan oppbevare sesongrelaterte ting. Vi ser for oss at man knyttet dette

til dugnadene, ved at boden tømmes og kan fylles på dugnad. Da kan man oppbevare parasoller/utebord/stoler/potter osv der gjennom vinterhalvåret, og akebrett/skiutstyr osv gjennom sommerhalvåret. Boden vil være låst og styret/vaktmester disponerer nøkkelen. Hver dugnad tømmes boden helt – for å hindre at ting blir satt igjen og glemt. Vi tenker at dette er en bruk av fellesareal som vil komme mange beboere til gode.

Vi har ikke drøftet andre muligheter for bruk av loft.

Forslag til vedtak og videre prosess

Vi tenker at denne orienteringen først og fremst skal være grunnlag for diskusjon. Det er forskjellige syn i gruppa, og skal det gjøres endring i bruk av fellesareal, bør det være godt forankret i generalforsamlingen. Med diskusjonen som grunnlag kan styret gå videre med å jobbe ut vedtak.

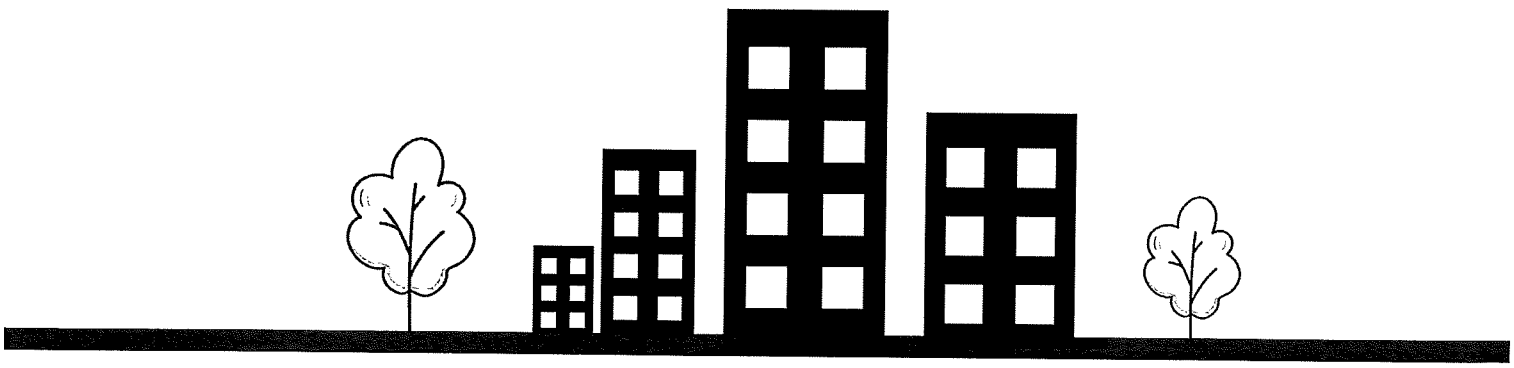
For å løse utfordringene knyttet til brannvern og rømningsvei, vil gruppa likevel fremme et forslag til vedtak.

Forslag til vedtak: Der hvor man har rømningsvei fra leilighet ut i fellesareal, settes det opp enkle nettingvegger for å lage en rømningskorridor. I nettingveggene settes det inn dører til fellesareal som ligger bak. Det henges opp skilt i alle fellesarealer som er rømningsveier, med tekst som informerer om at dette er en rømningsvei, og det er forbudt å sette noe her av brannvernhensyn.

Beborergruppen.

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov Kv IX mandag 29.04.2024 kl. 18:00 - hos OBF i Sandakerveien 64.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Torshov Kv IX

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Tommy Kongevold Skåland ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 16 andelseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 18 stemmeberettigede på tidspunkt for konstituering.

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

Kl.19.09 møtte ytterligere 1 andelseier

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Tommy Kongevold Skåland ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Nina Tangstrøm og Anders Knuten 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

Årets overskudd foreslås benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

Vedtak:

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

3.3 Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen legges frem på generalforsamling og ettersendes med protokoll.

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)

Det er foreslått å honorere styret med kr 208 673.

Vedtak:

Styret honoreres med kr 208 673.

4. Orientering

4.1 Orientering fra beboergruppen om bruk av fellesareal

På generalforsamling 2023 for Borettslaget Torshov Kv IX ble det vedtatt å sette ned en beboergruppe for å se på muligheten for å utnytte fellesarealer i loft og kjellere annerledes enn i dag. Etter et tilsyn fra Brann og redningsetaten (BRE) fikk borettslaget pålegg om å holde rømningsveier ryddet, og det ble pekt på at særlig på loft var ikke rømningsveiene sikre på grunn av ting som var sto i fellesareal. BRE kom med råd om å sette opp f.eks. boder i fellesareal som gjør det lettere å holde resten av arealet ryddig. Borettslaget vil få bot om rømningsveier ikke er bedre sikret ved senere tilsyn.

En sentral oppgave for beboergruppen har derfor vært å se på hvilke alternativ som finnes for å ivareta brannsikkerheten på en tilfredsstillende måte. I tillegg drøftet man hvordan fellesarealene kan forvaltet og brukes.

Beboergruppen har bestått av:
Gry Frimann, Johannes Holmen, Anne Gro Hustoft, Marianne Engelstad, Arve Solheim og Maria Ramberg (representant fra styret)

På generalforsamlingen ble det formulert slik vedtak:

Vedtak:

Der hvor man har rømningsvei fra leilighet ut i fellesareal lages en rømningskorridor. Det henges opp skilt i alle fellesarealer som er rømningsveier, med tekst som informerer om at dette er en rømningsvei, i samsvar med løsning som aksepteres av brann- og redningsetaten.

Enstemmig vedtatt

Fra dette tidspunkt kl.19:09 deltok ytterligere 1 andelseiere - totalt 19 stemmeberettigede.

5. Forslag

5.1 Forslag fra andelseier Sveinung Heldal Haugen om å utrede ventilasjon i alle oppgangene

I oppgangen Agathe Grøndahls gate 9 var det for en tid siden klager på matlukt. Luktplagen vedvarer, men klagene stilnet etter at en av leilighetene fjernet den mekaniske ventilasjonen. Anbefalingen fra OPAK, som gjorde en vurdering av ventilasjonen, var at alle leilighetene skulle fjerne mekanisk ventilasjon og tilbakestille ventilasjonen til den opprinnelige, eventuelt å oppgradere til en mer tidsmessig felles mekanisk løsning.

At det monteres mekanisk ventilasjon i de enkelte leilighetene, er et uttrykk for at gårdens ventilasjon ikke er i tråd med forventningene til dagens standard. For å ivareta gårdens gode bomiljø må derfor ventilasjonen oppgraderes slik at egen installasjon av mekanisk ventilasjon blir overflødig.

Styrets innstilling:

De neste ti årene står borettslaget overfor store vedlikeholdskostnader knyttet til brannsikring og rehabilitering av alle pipene. I tillegg er det trolig nødvendig å drenere rundt store deler av gården i løpet av den neste tiårsperioden. Styret jobber for at husleieøkningen ikke skal bli for stor, og kan ikke se at det vil bli mulig å prioritere penger til oppgradering av ventilasjonen i gården de nærmeste ti årene. Styret stiller seg derfor negativ til forslaget som andelseier Sveinung Heldal Haugen har sendt inn.

Forslag til vedtak:
Styret gis i oppdrag å utrede ventilasjon i alle oppgangene og fremme et forslag til oppgradering til en mer tidsmessig løsning enn den fra da bygget var nytt

Vedtak:
Ingen stemte for. Forslaget falt.

5.2 Forsalg fra andelseier om oppnevne et utvalg for å utrede mulighet for installere videoovervåkning

Gården vår er plaget av gjentatte sykkeltyverier, og det er ingen grunn til å tro at det vil avta med det første, samtidig som syklene våre blir dyrere og dyrere. Samtidig er det verdifullt og praktisk å ha lettvint adgang til gården gjennom de to ulåste portene i portalene mot Agathe Grøndahlsgt og Krebsgt. Installasjon av videokameraer i de to portalene, behørlig merket med store skilter, vil dekke all trafikk inn i gården, og vil trolig virke svært preventivt overfor potensielle tyver. Intensjonen er at bare inn og ut trafikk registreres, ikke selve det indre gårdsrommet.

Jeg foreslår at årsmøtet vedtar å oppnevne et utvalg som skal se på de juridiske, økonomiske og praktiske konsekvenser av å installere videoovervåkning i portalene, og komme med en utredning og forslag til vedtak til neste års generalforsamling

Styrets innstilling:

Videoovervåkning av portalene er ikke en sak styret vurderer som nødvendig å prioritere den kommende styreperioden. Dersom det er tilstrekkelig interesse blant andelseierne til å utrede muligheten for videoovervåkning, stiller styret seg støttende til å oppnevne et beboerutvalg som kan se på konsekvensene og presentere et forslag til neste års generalforsamling

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å oppnevne et utvalg som skal se på de juridiske, økonomiske og praktiske konsekvenser av å installere videoovervåkning i portalene, og komme med en utredning og forslag til vedtak til neste års generalforsamling

Vedtak:
2 stemte for, 17 stemte mot. Forslaget falt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Nina Tangstrøm (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Nina Tangstrøm ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Maria Ramberg (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Anders Knuten

Nina Stensholt

Vedtak:
Maria Ramberg ble valgt som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Marianne Engelstad (stiller til gjenvalg)

Roger Sanka Faye (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Marianne Engelstad og Roger Sanka Faye ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Komitéen består av Terje Falch (leder) og Karen Mæle

Vedtak:
Terje Falch (leder) og Karen Mæle ble valgt som valgkomite

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19:47

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Nina Tangstrøm, valgt for 2 år
Styremedlem, Nina Stensholt, 1 år igjen
Styremedlem, Maria Ramberg, valgt for 2 år
Styremedlem, Anders Knuten, 1 år igjen
Varamedlem, Roger Sanka Faye, valgt for 1 år
Varamedlem, Marianne Engelstad, valgt for 1 år

Protokoll for Borettslaget Torshov Kv IX

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tommy Kongevold Skåland (sign.)	14.05.2024
Protokollvitne	Anders Knuten (sign.)	01.05.2024
Protokollvitne	Nina Tangstrøm (sign.)	14.05.2024

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET TORSHOV KV IX

org. nr. 946 684 112

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39, trådt i kraft 15.08.2005.

1 Innledende bestemmelser

Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Torshov Kv IX. 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.

1.1 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.2 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 129 andeler, pålydende NOK 300,- pr. andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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.

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 opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett
Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

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

Tildeling av andel lagt ut på forkjøpsrett, forestås etter ansiennitet beregnet etter dato på kjøpekontrakt for opprinnelig andel.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende
- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem 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.

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

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

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.

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. Det vises i den forbindelse til husordensreglene for Torshov kvartal IX.

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 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 som overtar bruken 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.

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. Andelseiere med takterrasse må sørge for at avløp fra terrassen ikke blokkeres av is, snø eller annet og at avløpet har fungerende varmekabler som er slått på i vintersesongen. Snø må heller ikke hauges opp mot veggen på terrassen da dette kan føre til fuktproblemer.
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 Loftsleiligheter med terrasser bygget etter 01.07.2013

Med virkning fra 01.07.2013 tillates ikke bygging av nye terrasser ifm loftsutbyggingen med mindre andelseieren/utbyggeren påtar seg følgende ansvar, og som også gjelder for hans rettsetterfølgere:

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

Styret er av generalforsamlingen gitt fullmakt til løpende å registrere i vedtektene hvilke andelseiere som er ilagt dette utvidede vedlikeholds- og erstatningsansvaret.

4.4 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.

4.5 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.

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.

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

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

Kollektiv avtale for internett/tv, trappevask mv. fordeles med lik sum per enhet.

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. 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. På samme måte kan to andelseiere med til sammen minst en tiendedel av stemmene kreve at generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte.

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 til stede 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 til stede 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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

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

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

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

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

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling. Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:
- Konstituering
- Godkjenning av styrets årsberetning/årsmelding
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer og revisor
- Revisjonsberetning
- 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 *minst* tre, *høyst* fem medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmene må være andelseiere, og må være myndige. Det tillates dog at ektefeller/samboer av andelseier kan velges til styremedlem. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

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

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

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

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

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets firma.

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

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

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

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel
Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes.

Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig.

Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

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

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

7.3 Bruk av elektronisk kommunikasjon
Styret kan ta i bruk elektronisk kommunikasjon nr det skal gi meldinger, varsel, informasjon eller lignende til andelseierne, med mindre andelseier har reservert seg mot å motta meldinger elektronisk.

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

Husordensregler for Torshov Kvartal IX

Alle andelseiere og beboere er i henhold til leiekontrakten forpliktet til å overholde følgende ordensregler.

1. Formål

I Torshov kvartal IX bor det mange mennesker i ulike livsfaser og vi bor tett på hverandre. Vi ønsker å skape et godt bomiljø for alle gårdens beboere, og det innebærer at vi må vise hensyn til våre naboer og omgivelser.

Ordensreglene har som formål å skape gode forhold mellom beboere i borettslaget og å verne om borettslagets eiendom, anlegg og fellesutstyr.

Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboere bør i første omgang søkes å løses internt på en konstruktiv og vennlig måte. Styret kan kontaktes dersom det er nødvendig. Brudd på ordensreglene er å betrakte som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

2. Vask og tørk av tøy

Fellesvaskeriet ligger i kjelleren i Per Kvibergsgate 24a. Alle brukere av vaskeriet i Per Kvibergsgate 24b er ansvarlige for å følge de retningslinjer som gjelder for vaskeriet. Vasketidene er fra kl 09:00 til 21:00 alle dager. Bruk av vaskeriet på helligdager er ikke tillatt.

Tøy må kun henges til tørk i tørkebåsen eller på loft der det er plass til tørking av tøy. Tøy som tørkes på loftet må vris før det henges opp.

Banking av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt vasket tøy. Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper og gangtøy på balkonger, verandaer, i trappeoppganger eller vinduer.

3. Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i og utenfor leiligheten fra kl 22.00 til kl. 07.00. Ved bruk av gårdsrommet eller balkong skal det vises tilsvarende hensyn.

Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Musikkanlegg må ikke brukes slik at det er til sjenanse for naboene. Skal det være fest, bør naboene varsles.

Ved oppussing av leilighet og annet arbeid som berører andre leiligheter, for eksempel behov for å stenge av vannet, skal berørte naboer varsles i god tid. Arbeidet skal i all hovedsak utføres mellom kl 08:00 og kl 17:00 på hverdager.

4. Husdyrhold

Styret kan gi tillatelse til husdyrhold. Andelseiere som har husdyr må vise hensyn til andre beboere. Det oppfordres til å informere naboer ved anskaffelse av husdyr.

Ved husdyrhold gjelder følgende regler:

a) Hunder skal leies i bånd på borettslagets eiendom.
b) Lufting av dyr på eiendommen er forbudt.
c) Eiere av hunder og katter har et spesielt ansvar for å sørge å fjerne ekskrementer fra gårdsrommet, særlig der barn leker
d) Styret har rett til å nekte dyrehold hvis det ansees som spesielt sjenerende for andre beboere.

5. Søppel

Kun husholdningsavfall kan legges i søppelkassene. Søppel skal kastes i henhold til kommunens kildesorteringsregler. Området rundt søppelkassene må holdes rent og ryddig og det må ikke legges papp/papir eller søppel utenfor søppelkassene, da dette tiltrekker seg rotter og andre dyr. Papp skal rives opp i mindre biter før det kastes i søppelsjakten så sjakten ikke tetter seg.

Spesialavfall må den enkelte beboer selv sørge for å levere på egnede avfallsstasjoner.

Styret setter opp container i forbindelse med dugnadene der større ting kan kastes. Avfall etter oppussing må den enkelte selv sørge for å få kjørt bort.

I tilfeller der beboere plasserer gjenstander/søppel på borettslagets fellesområder, kan styret få dette fjernet for eiers regning

6. Renhold

Borettslaget har avtale med rengjøringsfirma som vasker trappene i oppgangene en gang i uken. Rengjøring av oppgangen utover dette må besørges for beboere i oppgangen.

I perioder med utbygging eller oppussing der det blir behov for ekstra rengjøring, skal andelseier ansvarlig for oppussingen besørge for rengjøring på eget initiativ og for egen kostnad. Dersom dette ikke gjøres, kan styret bestille rengjøring på andelseiers regning.

7. Ivaretakelse av egen leilighet og balkong

Alle beboerne plikter å ivareta egen leilighet, særlig våtrom som bad og kjøkken, i henhold til andelseierens vedlikeholdsplikt nedfelt i borettslagets vedtekter.

Alle endringer av leilighetene må følge utbygningsreglementet og gjeldene brannforskrifter. Det er ikke lov å gjøre endringer som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner.

Balkonger og takterrasser må ryddes for snø og nedløp må holdes rent og åpent, i henhold til vedlikeholdsansvaret nedfelt i borettslagets vedtekter.

Det er ikke tillatt med markiser andre steder enn på takterrasse inn mot gårdsrom.
Markiser på balkonger skal være hvite eller beige og uten mønster.

8. Fellesarealer

Alle beboere er pliktet til å ivareta borettslaget bygninger, fellesarealer og grøntområder, og umiddelbart varsle styret om eventuelle skader.

Alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende, må godkjennes av styret. Bygget står på gul liste hos Byantikvaren som medfører at noen endringer også er søknadspliktige hos kommunen.

Røyking i fellesarealer innendørs er ikke tillatt. Utlufting må ikke foregå ut mot felles oppgang slik at matlukt og dårlig luft sjenerer naboen. Søppel skal ikke settes i trappeoppgangen.
Det er ikke tillatt å koble mekanisk vifte på borettslagets eksisterende luftekanaler.

Hver enkelt andelseier har ansvar for at ringeapparatene ved utgangsdørene har tydelige, men enkle merkelapper med navn. Vaktmesteren kan kontaktes dersom andelseieren har problemer med å få navnelappen på plass i ringepanelet.

9. Sykkel og motorkjøretøy

Sykler skal låses til sykkelstativene i gårdsrommet, og ikke til gelender, bord eller andre installasjoner.

Det er ikke tillatt å parkere kommersielle el-sparkesykler på borettslagets eiendom. Kjøring av el-sparkesykler i gårdsrommet skal kun foregå i gangfart og med særlig forsiktighet.

Det er ikke adgang til å parkere biler, motorsykler og mopeder i gården. Parkering kan bli bøtelagt, eventuelt tauet bort for eierens regning og risiko.

Kjøring i gården er kun tillatt i forbindelse med av og pålessing. Kjøring skal da foregå i gangfart og med særlig forsiktighet.

10. Sikkerhet og brannvern

Alle seksjoner er koblet til et sentralt brannanlegg, som vedlikeholdes av styret. I tillegg har andelseier ansvar å påse at det finnes fungerende røykvarslere og manuelt slukningsutstyr i form av brannteppe, brannslange eller pulverapparat i leiligheten

Ved større endringer i leiligheten, som utbygging eller sammenslåing, skal borettslagets leverandør av brannvarslingsanlegg kontaktes for å sikre at anlegget er riktig montert og dimensjonert.

Det er ikke lov å oppbevare sykler, kjelker, møbler og andre gjenstander i fellesarealer som trapperom, loft og kjeller. ~~Barnevogner kan plasseres i oppgangen dersom det ikke hindrer fri ferdsel og dersom en ellers viser stor forsiktighet~~.

Bruk av griller og bålpanner skal foregå minst 5 meter fra husveggen. Det oppfordres til å bruke de to etablert grillplassene i bakgården. Det er ikke tillatt å bruke engangsgriller i gårdsrommet. Tennvæske og lignende må ikke stå uten oppsyn.

Oppbevaring av flytende og fast brensel må lagres i henhold til gjeldende lovverk. Det er ikke tillatt å oppbevare gassflasker i kjeller på grunn av undertrykk og eksplosjonsfare. Gassflasker skal alltid oppbevares stående på grunn av lekkasjefare.

11. Fremleie av leiligheten

Fremleie av leiligheten må godkjennes av styret etter skriftlig søknad. Andelseier kan i henhold til vedtektene og borettslagsloven søke om å leie ut leiligheten inntil tre år.

Ved fremleie er andelseier pliktig til å oppgi navn og kontaktinformasjon til leietaker til styret.

Leietakere er pliktige til å overholde ordensreglene på samme måte som andelseiere.

12. Dugnader

Alle beboere oppfordres til å delta på borettslagets dugnader om våren og høsten.

13. Meldinger og henvendelser

Styret kan gi vaktmesteren fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

REGLEMENT FOR UTVIDELSE AV LEILIGHETER TIL KJELLER ELLER LOFT OG FOR SAMMENSLÅING AV LEILIGHETER I BORETTSLAGET A/L TORSHOV KV. IX

FØRSTE GANG VEDTATT PÅ EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 25. NOVEMBER 1999, SIST ENDRET 24. MAI 2022.
GJELDER FRA OG MED 24. MAI 2022

Reglementet skal følges av alle andelseiere. Styret er pålagt av generalforsamlingen å følge reglementet ved behandling av søknader, men er gitt myndighet til skjønnsmessige, mindre avvik fra disse.

Reglementet inkluderer:
A) Regler for utbygging
B) Prosedyre
C) Praktiske opplysninger

Brudd på reglementet vil kunne oppfattes som brudd på utbyggingsavtalen.

A REGLER FOR UTBYGGING

A.1 Generelle regler for utbygging/sammenslåing av leiligheter

a) Borettslaget har følgende fellesarealer som må opprettholdes:

- Styrerom og fellesbad – Plassert i kjeller i Per Kvibergs gate 24A
- Arkivplass – Plassert på loft i Vogts gate 61-1
- Vaskeri – Plassert i kjeller i Per Kvibergs gate 24A
- Redskapsbod – Plassert i kjeller i tilknytning til Krebs gate 16.

Fellesarealer forblir der de ligger, men kan på utbyggers bekostning flyttes internt i kjelleren/loftet der de er plassert.

b) Gjeldende offentlige bestemmelser og pålegg skal følges. Herunder også Oslo Kommunes veiledning for loftsinnredning/oppgradering av eldre murgårder, blankett 72-0566.

c) Utbyggingsrett til areal måles opp som BRA (bruksareal) i henhold til Norsk Standard (NS) 3940 (2. utgave – 1986) og betales med til enhver tid gjeldene satser. Eventuelt innlemmet bodareal inkluderes i oppmålingen og kjøpesummen.
Betaling skjer ved kontraktsinngåelse og før byggearbeider kan starte.

d) Utbygd areal medfører en økt brøk tilsvarende 2/3 (66,67%) av ordinære felleskostnader pr kvadratmeter. Ved beregning av ny brøk ved utbygging, tas det utgangspunkt i primærarealet (P-ROM, tidligere BOA) i henhold til NS 3940 (2. utgave – 1986). Det gjøres fratrekk for eventuelt innlemmet bodareal for oppmåling og beregning av ny brøk.

Den nye brøken legges til grunn for videre felleskostnadsutvikling. Nye felleskostnader løper fra tre måneder etter inngått kjøpekontrakt.

e) Styret kan ikke godkjenne utbygging av loft eller kjeller før det, på utbyggers tiltak og regning, er foretatt en fukt og soppkontroll av egnet firma. Rapport fra kontrollen skal forelegges styret. Borettslaget dekker utgifter til utbedring av fukt og råteskader kun hvis skadene er av et slikt omfang at skadene må utbedres uavhengig av om utbygging skal skje eller ikke, og kun opp til et nivå som om standarden fortsatt skulle vært råloft eller råkjeller. Dersom det er påvist lekkasjer, fukt- eller råteskader skal styret kontaktes og borettslagets takstmann besiktige skaden før utbygging eller annet arbeid kan påbegynnes.

f) For utbygging i kjeller skal det også foretas måling av radongassnivå. Målingene skjer på utbyggers tiltak og regning, og skal skje med anerkjente metoder. Rapport og eventuelle forslag til tiltak skal forelegges styret sammen med endelig søknad om utbygging. Utbygger må påregne å utføre og betale for tiltakene.

g) Utbygger må vise aktsomhet ved alle deler av prosessen, fra kartlegging og planlegging av byggeprosjektet til byggefasen og fullføring. Hvis det viser seg at utbygger opptrer uaktsomt kan borettslaget pålegge utbygger og senere andelseiere å utbedre eventuelle skader som har oppstått p.g.a. uaktsomheten. Hvis ikke andelseier utbedrer skadene etter varsel fra styret, kan styret iverksette arbeid for å utbedre skadene og trekke kostnaden fra depositumet.

h) I forbindelse med all utbygging eller sammenslåing er andelseier forpliktet til å installere godkjent bad (i henhold til gjeldende regler) der dette ikke finnes. Røropplegg, avtrekk, etc skal tilrettelegges i henhold til en helhetlig plan med hensyn til overliggende og underliggende enheter.

i) Godkjenning av arealdisponering vil bortfalle hvis søknad om utbygging ikke er fremmet innen 18 mnd etter at styret godkjente søknaden.

j) Søknad om utbygging skal inneholde en framdriftsplan. Utbygging skal påbegynnes innen 12 mnd etter at styret har godkjent endelig søknad. Dette gjelder selv om leiligheten i mellomtiden skifter eier. Retten til utbygging faller etter dette bort, og eventuell søknad må fremmes på nytt til styret. Se også del B) Prosedyre.

k) Dersom det ved overdragelse/salg av leiligheten foreligger en byggesak som ikke er avsluttet, skal selger informere kjøper om utbyggingsplanene og retningslinjene for disse. Kjøper kan ikke regne med å få endret utbyggingsplanen uten å fremme ny søknad til styret.

l) Det skal tegnes førsterisikoforsikring (byggplassforsikring).

m) Utbygde eller sammenslåtte arealer kan ikke siden separeres.

n) Utbygger skal sende nabovarsel til alle andelseiere i den berørte oppgangen med kopi til styret. Andelseiere i oppgangen har krav på minst 2 ukers og minimum 10 virkedagers frist for å komme med innvendinger til søknaden/utbyggingen. Nabovarsel skal inneholde relevante deler/tegninger fra søknaden til Plan- og bygningsetaten og inneholde melding om at eventuelle innvendinger kan leveres/sendes styret.
I nabovarselet skal det også innkalles til et informasjonsmøte for andelseiere i oppgangen og en representant fra styret. Hensikten er å:
    - Gi de berørte andelseierne mulighet til å komme med spørsmål knyttet til utbyggingen.
    - Løse eventuelle konflikter og uenigheter på et tidlig stadium i utbyggingsprosessen.

   Utbygger må dokumentere at alle har mottatt nabovarsel og innkalling til informasjonsmøtet ved å innhente underskrift eller annen skriftlig/elektronisk bekreftelse.

o) Borettslaget vil ha en forhåndskonferanse før utbyggingen starter, en befaring av utbyggingen under utbyggingsperioden og en sluttbefaring med arealoppmåling når utbyggingen er avsluttet. Hensikten er å:
    - Sikre at utbyggingen følger god byggeskikk og alle vedtekter og forskrifter som Plan- og bygningsetaten har lagt til grunn.
    - Sikre at de godkjente arealdisponeringene og tegninger blir etterfulgt.
    - Sikre at man har korrekt oppmåling av boligareal for arkivet og som grunnlag for beregning av felleskostnadene.

   Forhåndskonferansen, befaringene og oppmåling vil bli utført av borettslagets takstmann og utgiftene vil bli belastet utbygger.

p) Utbygger er ansvarlig for at vinduer er malt i samme farge som alle andre vinduer i gården. Tilsvarende skal avløpsrør, etc males i samme farge som de bakenforliggende elementer/fasade. Vegger og karmer på takterrasser males i samme farge som fasaden for øvrig (hovedfarge). Skader på fasaden skal pusses og males. Dersom det oppstår stor slitasje eller skade på oppgang i forbindelse med utbygging kan andelseier bli pålagt å utbedre skadene/slitasje av styret.

q) Ingen nye elementer som oppføres, skal forringe gårdens helhetsinntrykk eller medføre at gårdens eksteriørkarakter forandres. F.eks. skal nedløpsrør fra takterrasser legges mest mulig vertikalt på fasadene og ikke i skjemmende synlige horisontale slag. Avløpet skal samordnes for tilliggende terrasser hvor dette er hensiktsmessig.

r) Utbygger må selv dekke utgiftene ved å sette inn nye dører og vinduer i kjeller og på loft i forbindelse med en utbygging. Borettslaget tar ansvaret for senere vedlikehold og utskifting.

s) Dersom det avdekkes svakheter i konstruksjoner eller andre installasjoner (soilrør, etc.) som normalt vedlikeholdes av borettslaget, og disse svakhetene er av en slik karakter at de bør utbedres, kontaktes styret. Styrets takstmann skal avgjøre om det er behov for utskifting/reparasjon.

Borettslaget dekker normalt kun utgifter relatert til nødvendig vedlikehold eller reparasjon. Dersom tilstand og funksjon er tilfredsstillende, men utbygger likevel ønsker å bytte ut, må utbygger selv dekke disse utgiftene.

t) Brannsikring – Borettslagets leverandør av brannsikringstjenester skal kontaktes for å sikre at brannsikringsutstyr er riktig montert og dimensjonert etter utbygging. Dersom nødvendig/påkrevd skal det også installeres nye branndører til loft og kjeller. Utbygger er ansvarlig for korrekt branntetting av gjennomføringer og fuger. Utgifter dekkes av utbygger.

u) Utgifter direkte forårsaket av utbygging, så som flytting av fellesarealer og boder, brannsikring, omlegging av elektriske kabler, omlegging av vannrør, anskaffelse og innsetting av nye branndører til loft/kjeller m.m., bæres av utbygger. Dette inkluderer flytting av kurs/kontakter/lys dersom en andelseier har lagt inn strøm i sin egen bod. Der to andelseiere bygger ut samtidig deles utgiftene.

v) Utbygger har en plikt til å holde oppgangen (både innvendig og utvendig) ren og ryddig og skal om nødvendig vaske oppgangen daglig inntil alt byggearbeid er ferdig. Dersom det kommer klager fra andre beboere på renholdet i byggeperioden kan styret etter varsel til utbygger leie inn profesjonell hjelp for å bedre renholdet på utbyggers regning.

w) Under arbeid som genererer mye støv skal utbygger sørge for at luftekanaler blokkeres eller dekkes til i alle leilighetene i den aktuelle oppgangen for å unngå støv.

x) Fellesinstallasjoner som stoppekraner, sikringsskap, hovedinntak osv. som ligger i områder berørt av en utbygging skal om mulig flyttes ut i fellesområder. Utgifter i denne forbindelse dekkes av utbygger.

y) Det skal legges til rette for at man senere enkelt kan skifte ut eller installere nye fellesopplegg som kabler, vannrør, etc. Dette må gjøres på en teknisk forsvarlig og brannsikker måte. Utgifter dekkes av utbygger.

A.2 Loft

a) Kun leiligheter i 3. etasje kan bygges ut mot loft.

b) Det foreligger en helhetlig plan for utbygging av loft i Borettslaget Torshov Kv. IX. Helhetsplanen finnes hos Plan og bygningsetaten, Oslo kommune.

c) Tegningene som følger med helhetsplanen viser hvilke leiligheter som gis utbyggingsmulighet på loft. Avvik fra dette kan ikke påregnes.

d) Borettslaget følger ikke helhetsplanens forslag til størrelse på utbyggingene. Borettslaget har her lagt seg på en praksis med likeverdige utbygginger. Med likeverdige utbygginger forstås at begge leiligheter gis

tilnærmet samme betalingspliktig areal for utbygging. Avvik kan forekomme avhengig av lokale og byggtekniske forhold.

e) Utbygger har en generell plikt til å løse eventuelle bodproblemer. Alle leiligheter, også etter utbygging, skal ha en loftsbod. Ved etablering av nye loftsboder må disse være minimum 4 m^2 med minimumshøyde 150 cm. Bodene skal ha en slik høyde og form at de er egnet til formålet, samt være hensiktsmessig plassert i forhold til den leilighet de hører til. Dersom man er første utbygger og det er lite sannsynlig at den neste utbygging skjer i nær framtid, anbefales det at bodene plasseres slik det er mest praktisk for øvrige andelseiere, og at bodstørrelse / tørkemulighet beholdes mest mulig lik dagens situasjon.

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

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

g) Utbygger kan etter søknad til styret få tillatelse til å fjerne pipeklumper og fjerne/flytte andre elementer på loftet. Som en generell regel skal alle leiligheter ha tilgang til minst ett pipeløp. I tillegg kreves det at alle luftekanaler etc. ivaretas. Utbygger kan ikke gjøre inngrep i slike fellesinstallasjoner uten at eksplisitt godkjenning er gitt på forhånd

A.3 Kjeller

a) Kun sideleiligheter i 1. etasje kan bygges ut mot kjeller. Det følges her en praksis med likeverdige utbygginger. Med likeverdige utbygginger forstås at begge leiligheter gis tilnærmet samme betalingspliktig areal for utbygging. Avvik kan forekomme avhengig av lokale og byggtekniske forhold.

b) Mulighet for utbygging i kjeller gis dersom det ligger til rette for dette i den aktuelle kjeller, og borettslaget fortsatt er i stand til å dekke alle behov for fellesarealer, fellesfunksjoner og sportsboder. Se også punkt A.1 a).

c) Utbygger har en generell plikt til å løse eventuelle bodproblemer. Alle leiligheter, også etter utbygging, skal ha en kjellerbod/sportsbod. Kjellerboder skal minimum være 5 kvadratmeter med minimumshøyde 170 cm. Unntaksvis kan styret akseptere en minimumshøyde på 150 cm for deler av bodarealet. Bodene skal ha en slik høyde og form at de er egnet til formålet, samt være hensiktsmessig plassert i forhold til den leilighet de hører til. Dersom man er første utbygger og det er liten sannsynlighet for at

den neste utbyggingen skjer i nær fremtid, anbefales det at bodene plasseres slik det er mest praktisk for øvrige beboere i oppgangen og at bodstørrelsen beholdes mest mulig lik dagens situasjon. Det må likevel sannsynliggjøres ovenfor styret at en endelig bodplassering ved likeverdig utbygging faktisk lar seg gjennomføre innenfor en rimelig kostnadsramme.

d) Sportsbod som bygges innenfor leilighetens areal kan senere aldri fjernes. Den vil bli registrert som heftelse i borettslagets register og vil bli opplyst om ved salg.

A.4 Sammenslåing av leiligheter

a) Leiligheter i alle etasjer kan slås sammen horisontalt eller vertikalt der Plan og bygningsetaten godkjenner dette. Leiligheter som hører til forskjellige oppganger kan ikke slås sammen.

b) Der det er 3 leiligheter i etasjen kan sideleilighetene sammen kjøpe midtleilighet og dele denne.

c) Etter sammenslåing av leiligheter er disse å betrakte som en leilighet og har derfor kun krav på 1 kjellerbod og 1 loftsbod.

d) Sammenslåing av leiligheter følger samme prosedyre som for utbygging av loft/kjeller og er alltid søknadspliktig til styret og Plan- og bygningsetaten.

B PROSEDYRE VED UTBYGGING LOFT / KJELLER

B.1 Søknad om arealdisponering

a) Prosessen starter med at man sender styret en søknad om arealdisponering. Søknaden skal som minimum inneholde:

   i. Tegning som viser hvilket og hvor mye areal man ønsker å disponere. Tegningen må dessuten vise hvordan bodene er tenkt flyttet.
   ii. Tegning som viser hvordan to likeverdige utbygginger kan gjennomføres, inkludert boder til alle leiligheter.

   Det er ikke noe krav om at tegningene som brukes under søknad om arealdisponering er utarbeidet av arkitekt, men de må være nøyaktige nok til at styret kan gjøre en enkel sjekk av arealberegningene.

b) Styret behandler deretter søknaden. Hvis søknaden ikke sannsynliggjør at det er rom for to likeverdige utbygginger vil søknaden ikke godkjennes.

c) Når styret har godkjent søknaden om arealdisponering kan søker gå videre med utarbeidelse av detaljerte tegninger og starte prosessen med søknad til Plan- og bygningsetaten.

B.2 Søknad til Plan- og bygningsetaten

a) Når søker har fått godkjent arealdisponering av styret må det utarbeides arkitekttegnede planer og beskrivelse. Tegninger og beskrivelse skal vise nåsituasjon og fremtidig situasjon. Tegninger skal vise nøyaktige mål og beskrive luftekanaler, rør, piper og andre installasjoner som kan ha konsekvenser for utbyggingen.

b) Søknad sendes deretter til Plan- og bygningsetaten i henhold til gjeldende regler i etaten.

B.3 Nabovarsel, fukt- og soppkontroll og radonmåling

a) Kopi av søknad med tegninger og innkalling til informasjonsmøte sendes til de andre andelseierne i den aktuelle oppgangen, med kopi til styret. De skal ha minst 2 uker og minimum 10 virkedager på å levere eventuelle innsigelser til styret.

b) Det må gjennomføres fukt- og soppkontroll i den aktuelle delen av loft/kjeller. Hvis rapporten viser fukt- og/eller soppskader som krever tiltak skal styret kontaktes.

c) Ved utbygging av kjeller må det gjennomføres radonmåling. Dette kan ofte ta litt tid, så det er viktig å komme i gang med dette så tidlig som mulig. Hvis målingene viser høye verdier må det planlegges tiltak for å håndtere dette.

B.4 Søknad om utbygging

a) Når det foreligger godkjente planer fra Plan- og bygningsetaten (fortrinnsvis rammetillatelse eller eventuelt igangsettingstillatelse) sender man søknad om utbygging til styret. Søknaden skal minimum innholde:

    i) Kopi av søknad til Plan- og bygningsetaten, inklusive alle arkitekttegninger. Her må alle nøyaktige mål framkomme, også på boder.
    ii) Kopi av rapport fra fukt- og soppkontroll.
    iii) Kopi av rapport fra eventuell radonmåling.
    iv) Beskrivelse av tiltak for å håndtere eventuelle fukt- og soppskader.
    v) Beskrivelse av tiltak for å håndtere eventuelle høye radonverdier.
    vi) Dokumentasjon på utsendt og mottatt nabovarsel og innkalling til informasjonsmøte til andelseiere i den aktuelle oppgangen.
    vii) Opplysninger om ansvarlig søker, tiltakshaver, håndverkere etc.
    viii) Fremdriftsplan/tidsplan.
    ix) Søknad om flytting av rør, strøm, pipeklumper, etc.
    x) Bekreftelse/dokumentasjon på at man har gjort seg kjent med alle relevante bestemmelser, forskrifter og retningslinjer.

b) Styret kaller deretter inn til forhåndskonferanse med styrets takstmann/teknisk sakkyndig.

c) Styret behandler deretter søknaden. Hvis ikke noe spesielt har kommet frem i søknadspapirene eller under forhåndskonferansen vil søknaden normalt bli godkjent. Eventuelt vil søker få tilbakemelding om hva som må rettes opp før søknad kan godkjennes.

B.5 Avtale om utbygging

a) Når det foreligger godkjent søknad om utbygging avtales det oppmåling av areal for kjøp. Dette gjøres av en representant for styret sammen med andelseier/søker.

b) Ved kontraktinngåelse må utbygger deponere et beløp på kr 100 000 for eventuelle skader/slitasje som oppstår i byggeperioden og som sikkerhet for betaling av borettslagets takstmann til å gjennomføre befaringer og oppmålinger. Beløpet betales tilbake, fratrukket eventuelle kostnader for utbedring av skader/ ekstra rengjøring, honorar til takstmann, etter at styret har mottatt kopi av ferdigattest, og sluttbefaring er gjennomført. Beløpet betales tilbake uten renter.

c) Styrets representant sender melding til forretningsfører med beskjed om areal som skal betales for.

d) Forretningsfører sender ut utbyggingskontrakter for signering, samt giro eller betalingsanvisning for arealet.

e) Andelseier/utbygger varsler de andre andelseierne i oppgangen om oppstart, tidsplan og andre relevante opplysninger. De andre andelseierne skal gis rimelig tid til å rydde ut av boder, etc.

f) Når kontraktene er underskrevet, arealet og depositum betalt (må dokumenteres) og naboene er gitt rimelig tid til å rydde ut av boder, etc. kan utbyggingen starte.

Arbeid kan ikke starte før alle punktene under B.1 til B.5 er tilfredsstilt. Dersom arbeid settes i gang før alt er i orden er det å betrakte som hærverk på borettslagets eiendom og brudd på reglementet. Styret kan i slike tilfeller pålegge andelseier/utbygger å utbedre/erstatte skadene.

B.6 Utbygging

Borettslaget kan gjennomføre befaring i utbyggingsperioden for å sjekke at alt foregår i henhold til godkjente planer, bestemmelser og forskrifter.

B.7 Fullføring

a) Når utbyggingen går mot slutten og arealet begynner å bli klart til å tas i bruk som boligareal tar andelseier/utbygger kontakt med styret for arealoppmåling. Styrets takstmann/teknisk sakkyndig vil sammen med andelseier gjennomføre en ny oppmåling av leiligheten for å dokumentere

riktig primærareal (P-ROM). Denne målingen vil danne grunnlag for å justere felleskostnadene fra kontraktsinngåelsen.

b) Forretningsfører justerer opp brøken og beregner nye felleskostnader, samt sender ut nye innbetalingsblanketter, hvis dette ikke allerede har skjedd. Se punkt A.1 d)

c) Når det foreligger ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten skal kopi av denne sendes til styret. Innbetalt depositum vil tilbakeføres utbygger når styret har mottatt kopi av ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten og sluttbefaring er gjennomført.

C PRAKTISKE OPPLYSNINGER

- Det kan ikke påregnes at styret kan bidra med bygningsmessig kompetanse.

- Den helhetlige plan for borettslaget er utarbeidet av arkitektfirmaet Enerhaugen arkitektkontor. Disse har også laget Samlet plan for loftsutbygging i Torshovkvartalene. Utbygger står fritt til å kontakte dette firma for konsultasjon. Vi gjør oppmerksom på at alle henvendelser (muntlige og skriftlige) er å oppfatte som et oppdrag og vil bli fakturert utbygger av Enerhaugen arkitektkontor.

- Eventuell bistand fra vår forretningsfører er på samme måte en tjeneste utbygger kan bli fakturert for.

- Det oppfordres til å være ekstra hensynsfull i forhold til naboer og alle andre i gården. Det oppfordres til å sette opp oppslag i oppgangen om tidsplan, når stillas skal opp/ned, hvem de kan kontakte i tilfelle klager, etc.

- Håndverkere er selv ansvarlige for å gi beskjed til parkeringsselskap for å unngå bøter ved korttidsparkering i gården. Se eget oppslag ved innkjøring til gården.

- Ved plassering av container og søppelsekker, skal styret konsulteres om plassering i forkant. Av brannsikkerhets hensyn skal containere og søppelsekker plasseres minimum 2,5 meter fra husvegg.

- Fargekoder som brukes i gården er:
  - Dører og vinduer: RAL 5001
  - Fasade. Lys farge: K9312 LOTUSAN
  - Fasade: Mørk farge: 12140 LOTUSAN

  Maling kjøpes/bestilles hos: Sto Norge AS (22072900)

- Vinduer (kjeller) skal være av typen Nordan 2-veissvingende sikkerhetsvindu med vertikal kittsprosse.

FRA KOMMUNEN



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.03.2023
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

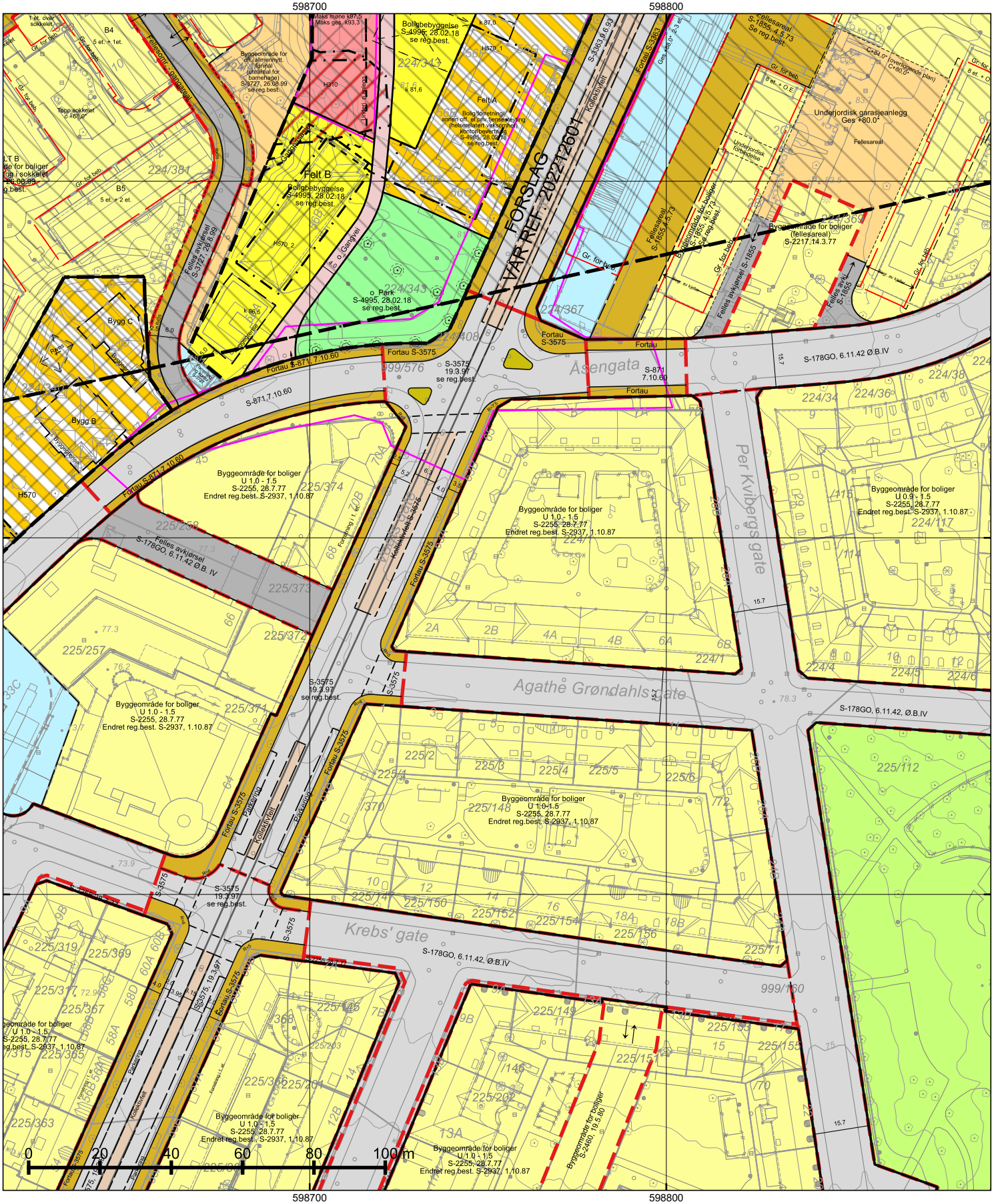
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 310779/ 86467693
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: AGATHE GRØNDAHLS GATE 6B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/1

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.03.2023
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 310779/ 86467693
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: AGATHE GRØNDAHLS GATE 6B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/1

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- RpRegulertHøyde

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

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

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

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

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

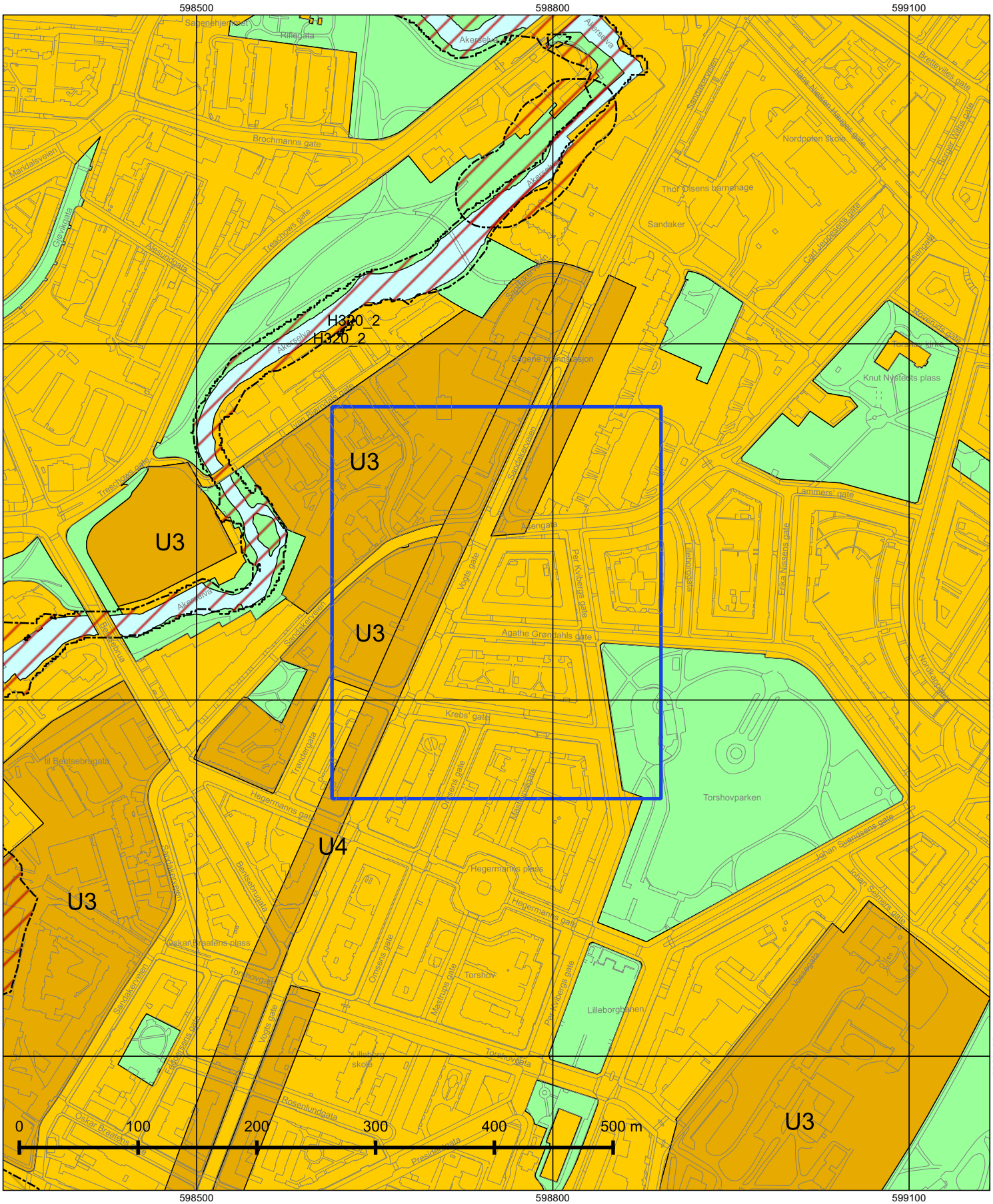
Dato: 23.03.2023
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 310779/ 86467693
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: AGATHE GRØNDAHLS GATE 6B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/1

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.03.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 310779/86467693
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.

Oslo

S-178GO

Reguleringsplan for Østre bydel IV.

Vedtaksdato: 06.11.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200539

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

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

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

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

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

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

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

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

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

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

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

paragraf 2

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

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

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

paragraf 3

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

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

paragraf 4

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

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

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

paragraf 5

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

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

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

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

paragraf 6

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

paragraf 7

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

paragraf 8

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

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

paragraf 9

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

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

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på

kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.
Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

ATTESTER OG TEGNINGER

Anmeldes
6 Tegninger

392/1921

1

Expeditions-Dokument I.

angaaende Baaningshus

paa Matr.-No. 10-12-14-16-18 Fredsgate, gruppe A. Storeberg II

Indleveret 2 juni 1921 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grunder og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paatrykkede Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 25 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 3/6 21.

392/21

Y. Bellsund

761/1921

Skitsen forelaaet er paaskrevet plasen. Reguleringskommissionen samtykker i Bygningen av skarpe hjørner tilføres

Oslo 4 juni 21 sidst. 7/6 21

392/21

Stabsarchitekten

Stadsarchitektens Kontor Oslo

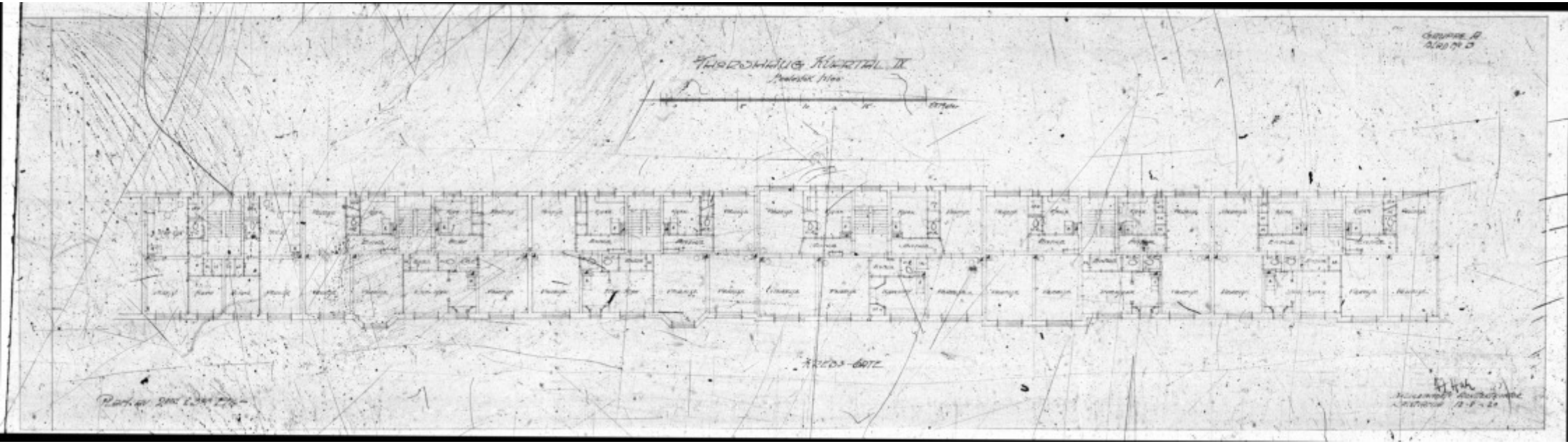
Overmaalingsvæsenet

Kristiania den 7 juni 1921

392/21

For Byggetegningen
Elias Bergsø

Y. Bellsund



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Nils Ove Iversen
Herregårdsvn. 115 A
1168 Oslo

Dato: 13 DES. 1999

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199705660-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kyrre Rosenvinge	Arkivkode:

Byggeplass:	KREBS`GATE 18	Eiendom:	225/156/0/0
Byggherre:	Arnt Rønning	Adresse:	Krebs`gate 18, 0478 Oslo
Anmelder:	Nils Ove Iversen	Adresse:	Herregårdsvn. 115 A
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Igangsettingstillatelse

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeider godkjent i approbasjon av 27.01.1999 og tilleggsapprobasjon av 13.12.1999 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder hele arbeidet.

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Vedtaket kan påklages.

Varsling av kontroll.
Ansvarshavende skal selv forestå og være ansvarlig for all kontroll av utførelse av byggearbeidet.

Ferdigbesiktigelse.
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas ibruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad
Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 7003.05.589[illegible]
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Kyrre Rosenvinge
Saksbehandler

Kopi til: Byggherre

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Arnt Rønning
Krebsgt. 18

0478 OSLO

Dato: 27 SEPT. 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199705660-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode:

Byggeplass:	Krebsgt. 18	Eiendom:	225/156
Tiltakshaver:	Arnt Rønning	Adresse:	Krebs gate 18, 0478 OSLO
Søker:	Nils Ove Iversen	Adresse:	Herregårdsvn. 115 A, 1168 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 28.08.00.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Kopi til: Nils Ove Iversen, Herregårdsvn. 115A, 1168 OSLO

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Byggestart Troadheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Tilsynsprosjektet 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

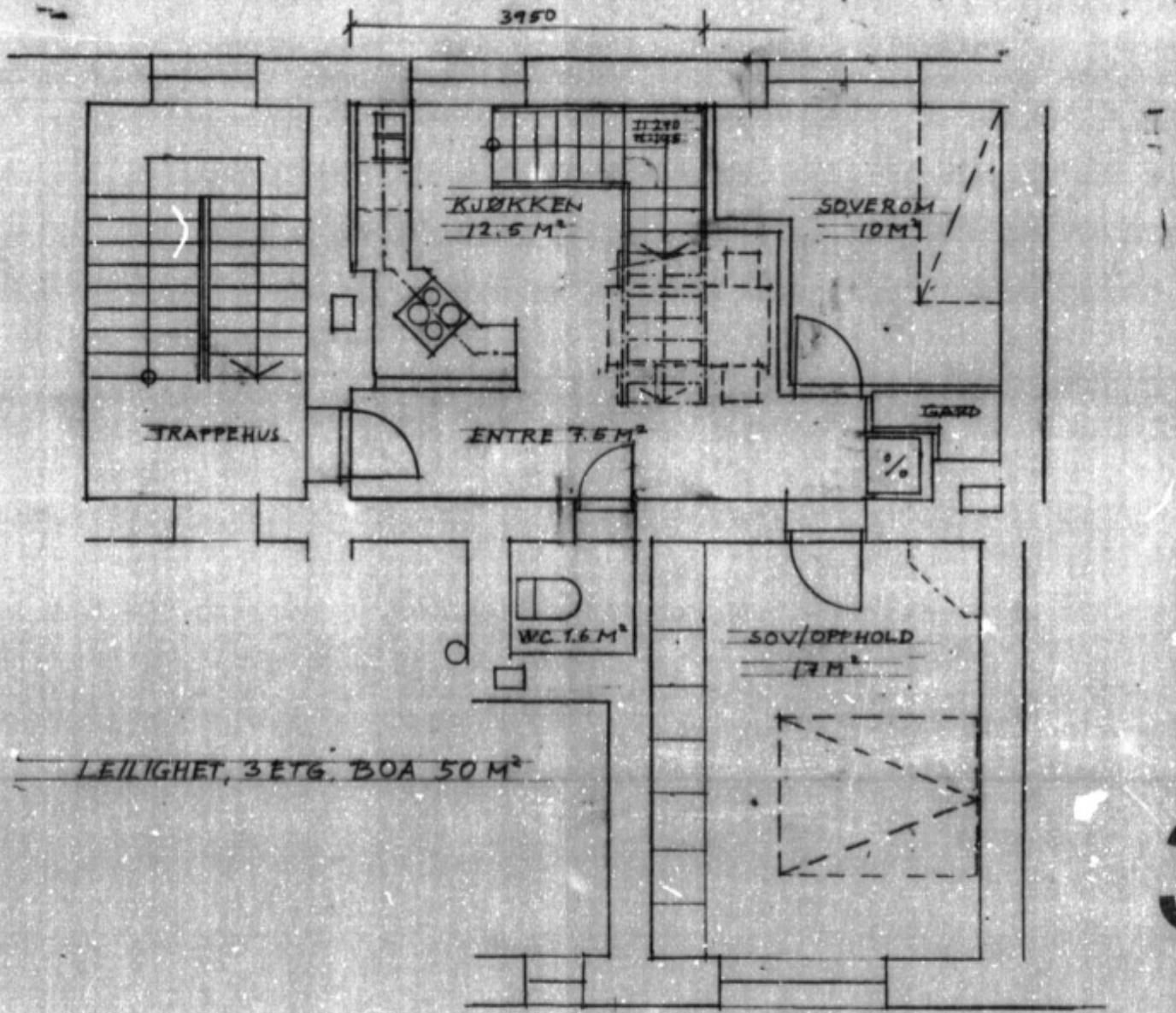
NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrikkelnummer, adresse)	225/0156 Krebs'gate 18	Journalnr.	97/077515 SB
Arbeidets og bygningens art	LOFTSUTBYGGING BOLIG	Innlevert	30,12,97
Byggherre	Myrmel,Frode, Krebs`gate 18, 0478 OSLO		
Anmelder	Langfeldt,Steffen, Hegermannsgate 23, 0478 OSLO		

X	✓	16		31		46		61		76		91								
X	✓	17		32		47		62		77		92								
X	✓	18		33		48		63		78		93								
X		19		34		49		64		79		94								
X		20		35		50		65		80		95								
X	✓	21		36		51		66		81		96								
X	✓	22		37		52		67		82		97								
X	✓	23		38		53		68		83		98								
X		24		39		54		69		84		99								
X	✓	25		40		55		70		85		100								
X	✓	26		41		56		11		86										
12		27		42		57		72		87										
13		28		43		58		73		88										
14		29		44		59		74		89										
15		30		45		60		75		90										

MOTTATT 11.02.99 fadH

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

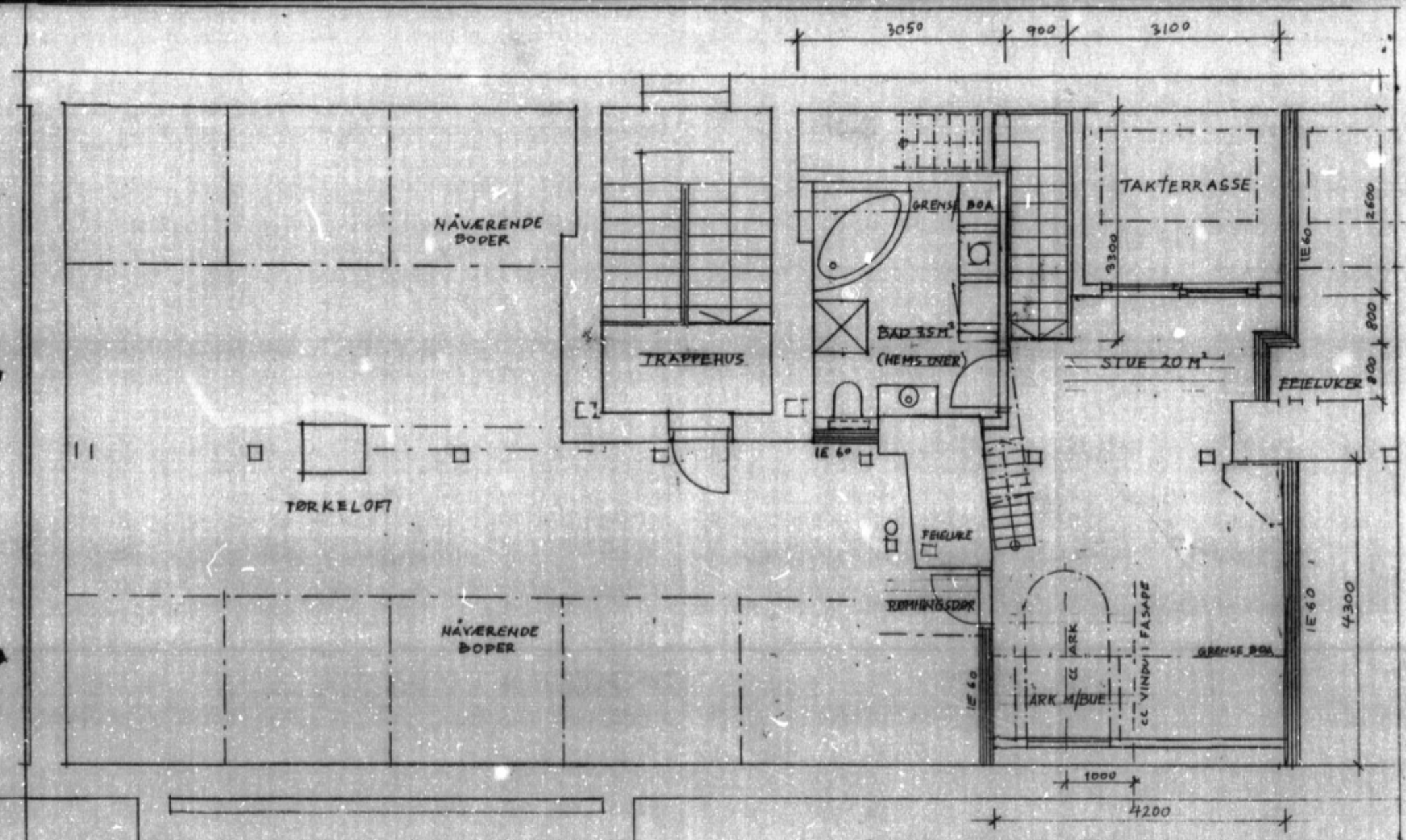


LEILIGHET, 3 ETG. BOA 50 M²

3

NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET!

LOFTSUTBYGGING KREBS GT. 18
GNR. 225 BNR. 156
PLAN LEILIGHET, 3. ETG
MÅL 1:50 DATO 15.09.1999
SIVILARKITEKT MNAL INGE MOTZFELDT
KVERNFARET 5, 0383 OSLO, 22 50 79 47 TEGN. 05

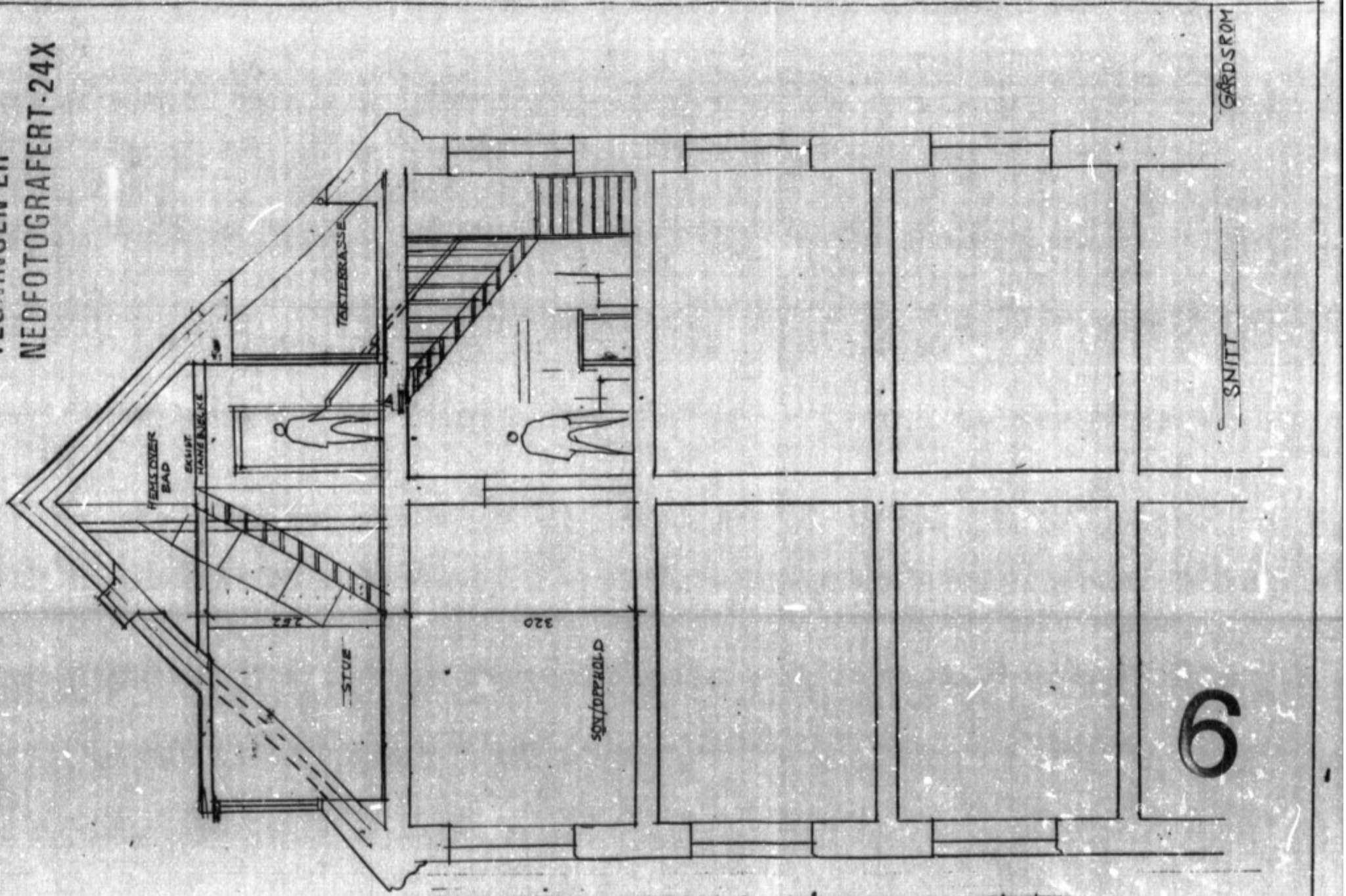


10

TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X

LOFTSUTBYGGING KREBS GT. 18
GNR 225 BNR 156 REV. A - 10/12/1999
PLAN LOFT, 4. ETG MÅL 1:50 DATO 15/09/1999
SIVILARKITEKT MNAL INGE MOTZFELDT
KVERNFARET 5, 0383 OSLO, 22 50 79 47

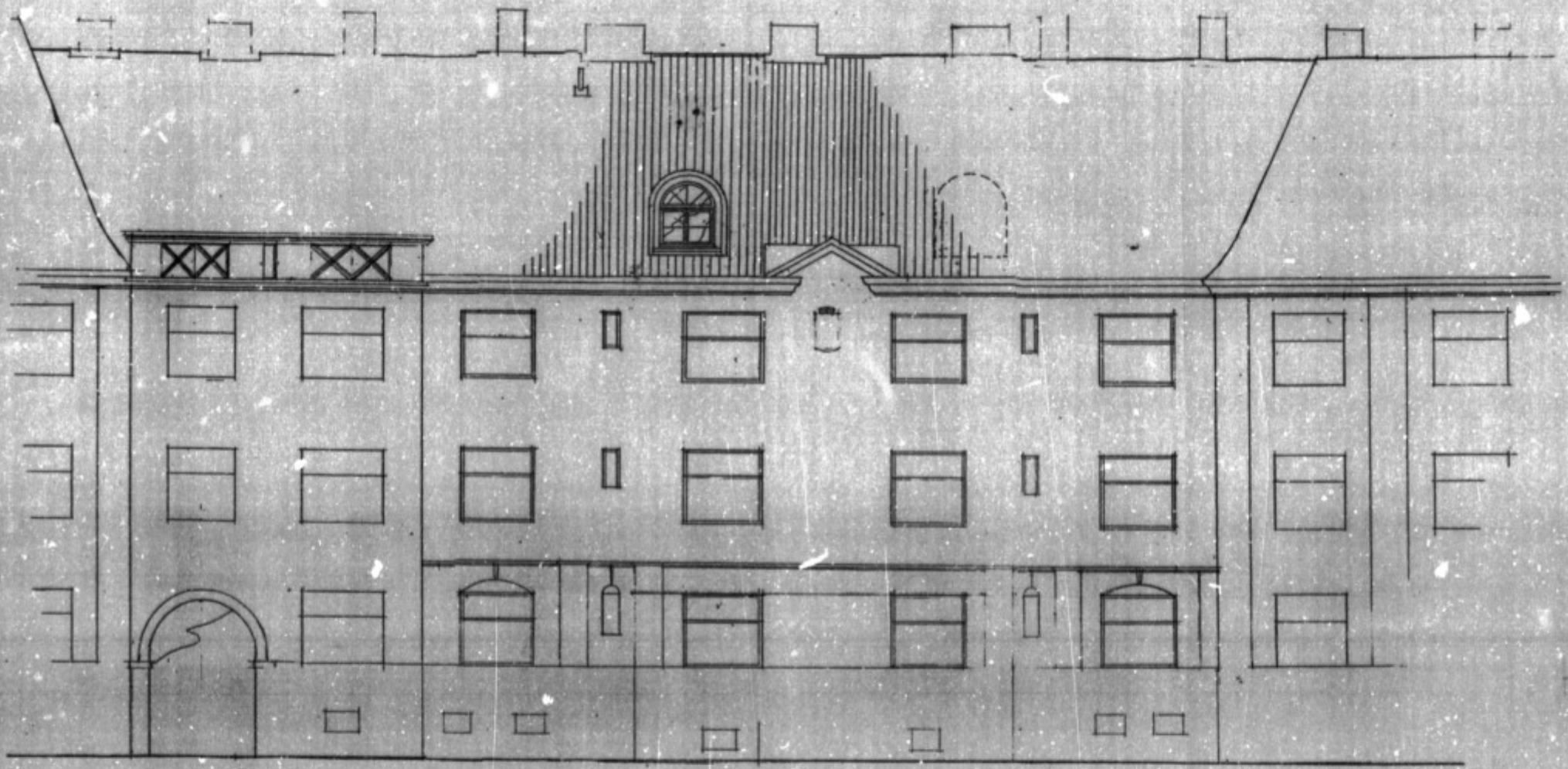
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X



LOFTSUTBYGGING KREBS GT 18
GNR. 225 BNR. 156
SNITT 1:50

MÅL 1:50 DATO 15/09/1999
SIVILARKITEKT MNAL INGE MOTZFELDT
KVERNFARET 5, 0383 OSLO, 22 50 79 47

TEGN. 07



fasade mot krebsgate

REV A - 10.12.1999

11

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

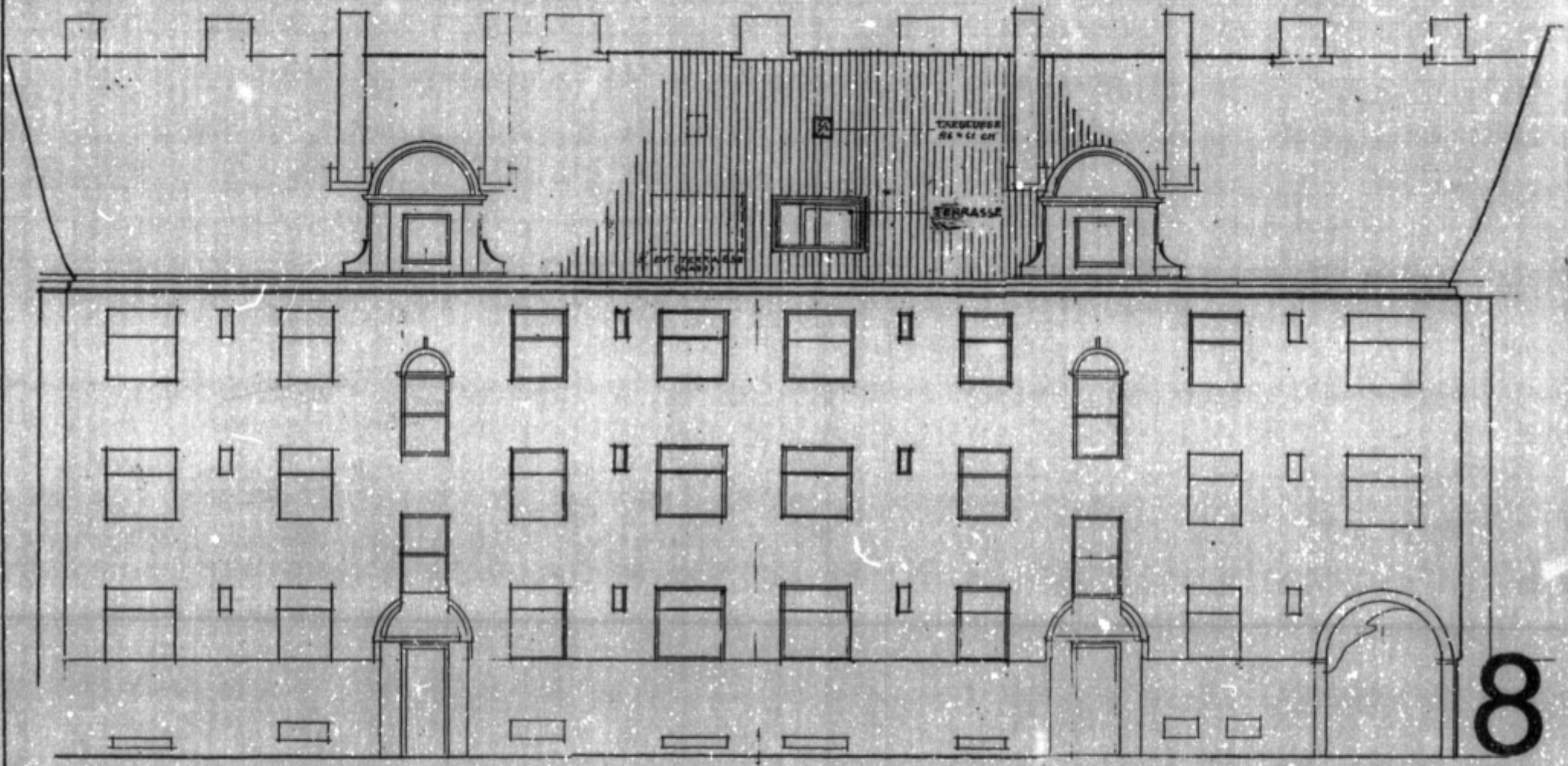
LOFTSUTBYGGING KREBSGT. 18

GNR. 225 BNR. 156

FASADE MOT KREBSGÅTE

MÅL 1:100 DATO 27.08.1999 REV

SIVILARKITEKT MNAL INGE MOTZFELDT
KVERNFARET 5, 0383 OSLO TLF. 22507947



8

Fasade mot gårdsrom

LOFTSUTBYGGING KREBSGT. 18

GNR. 225 BNR. 156

FASADE MOT GÅRDSROM 1:100

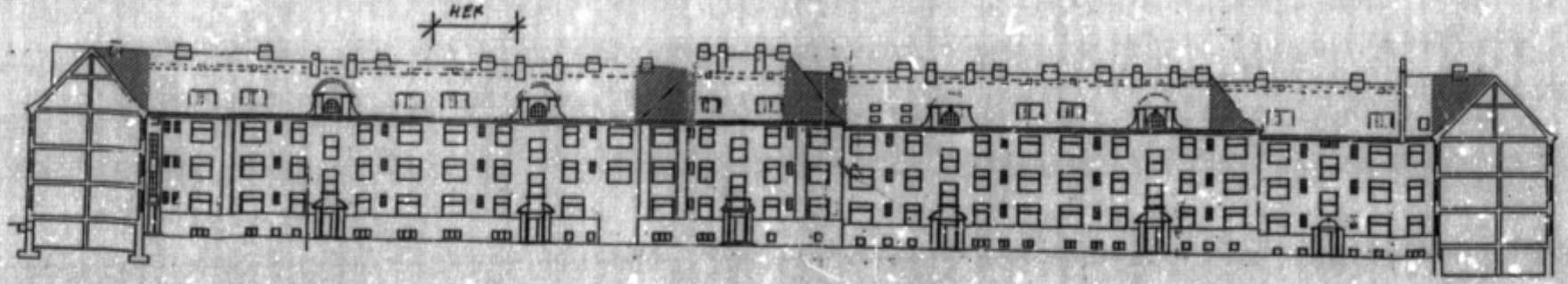
DATO 27.08.1999 REV.

SIVILARKITEKT MNAL INGE MOTZFELDT

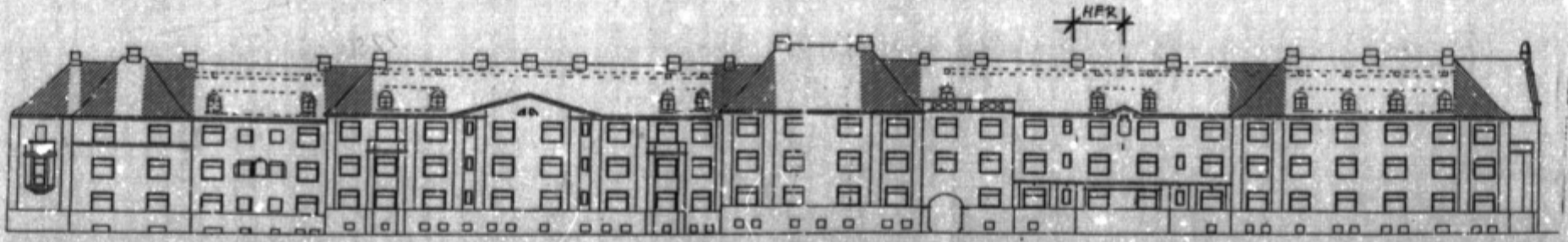
KVERNFARET 5, 0383 OSLO TLF. 22 50 79 47

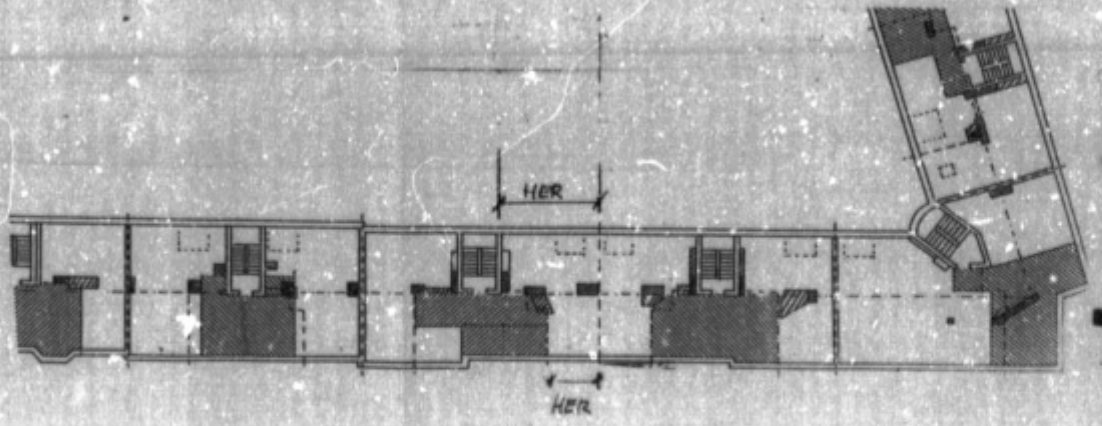
TEGN 02

TEGNINGEN ER
NEGFOTOGRAFERT-24X



Krebs gate: Fasade mot gård





7

TEGNINGEN ER
NFDFOTOGRAFERT-24X

LOFTSUTBYGGING KREBS GT
GNR. 225 BNR: 156
HELHETSPLAN KVARTAL IX

MÅL 1:400 DATO 15/09/99
-ETTER EHERHAUGEN ARKITEKTKONTOR
V/ SIV. ARK INGE MOTZFELDT

TEGN
01

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Dan Bygg A/S
Konglestien 48
1412 SOFIEMYR

Dato: 12 DES. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200613532-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KREBS' GATE 18	Eiendom:	225/156/0/0
Tiltakshaver:	Gudrun Grydeland	Adresse:	Krebs gate 18, 0478 OSLO
Søker:	Dan Bygg A/S	Adresse:	Konglestien 48, 1412 SOFIEMYR
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

TILLATELSE ETT TRINN - KREBS' GATE 18

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Søknaden gjelder sammenslåing av to leiligheter i 3 etg. Total BRA oppgis å være 116m^2

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 fog 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 12.12.2006. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter .

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse:
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Søknaden:
Det søkes om sammenslåing av to leiligheter i 3 etg i Krebs gate 18,som er i borettslaget Torshov kvartal IX. Styret i borettslaget har gitt sin godkjenning i brev av 24.10.2006

Godkjenninger:
Følgende tegning er lagt til grunn for tillatelsen:
Tegning D-1

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
947624105 A.L Høyer AS	PRO/KPR tiltakskl. 2 Dimenssjonering av bærekonstruksjon
977073235 Dan Bygg AS	SØK Tiltakskl. 2, UTF/KUT tiltakskl. 2 hele tiltaket

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til bolig i S-2255 av 28.07.1977

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Søknaden er godt dokumentert, styret har gitt sin godkjenning, det vil ikke være fasadeendringer.
Plan og bygningsetaten gir tillatelse til sammenføying.

Avfallsplan:
Forenklet avfallsplan datert 13.11.2006 er godkjent.

Kontroll:
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Vedlegg:
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner

Magne Sandnes
sidemannskontroll

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til:
Gudrun Grydeland, Krebs gate 18, 0478, OSLO(med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

EMARKITEKTUR Erling Magnus Hjermann
Lilleborggata 6
0480 OSLO

Dato: 20.07.2015

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200712546-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kristian Refshal Vea	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KREBS' GATE 18B	Eiendom:	225/156/0/0
Tiltakshaver:	Vibeke Engebretsen	Adresse:	Krebs' gate 18 B, 0478 OSLO
Søker:	EMARKITEKTUR	Adresse:	Lilleborggata 6, 0480 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - KREBS GATE 18 B

Dokumentasjon fremlagt i søknad datert 04.06.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200712546			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	884282	27.02.2007	1/6
Plan og snitt	A001 -E	20.09.2007	1/9
Fasader	A002 -	09.12.2006	1/10

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.

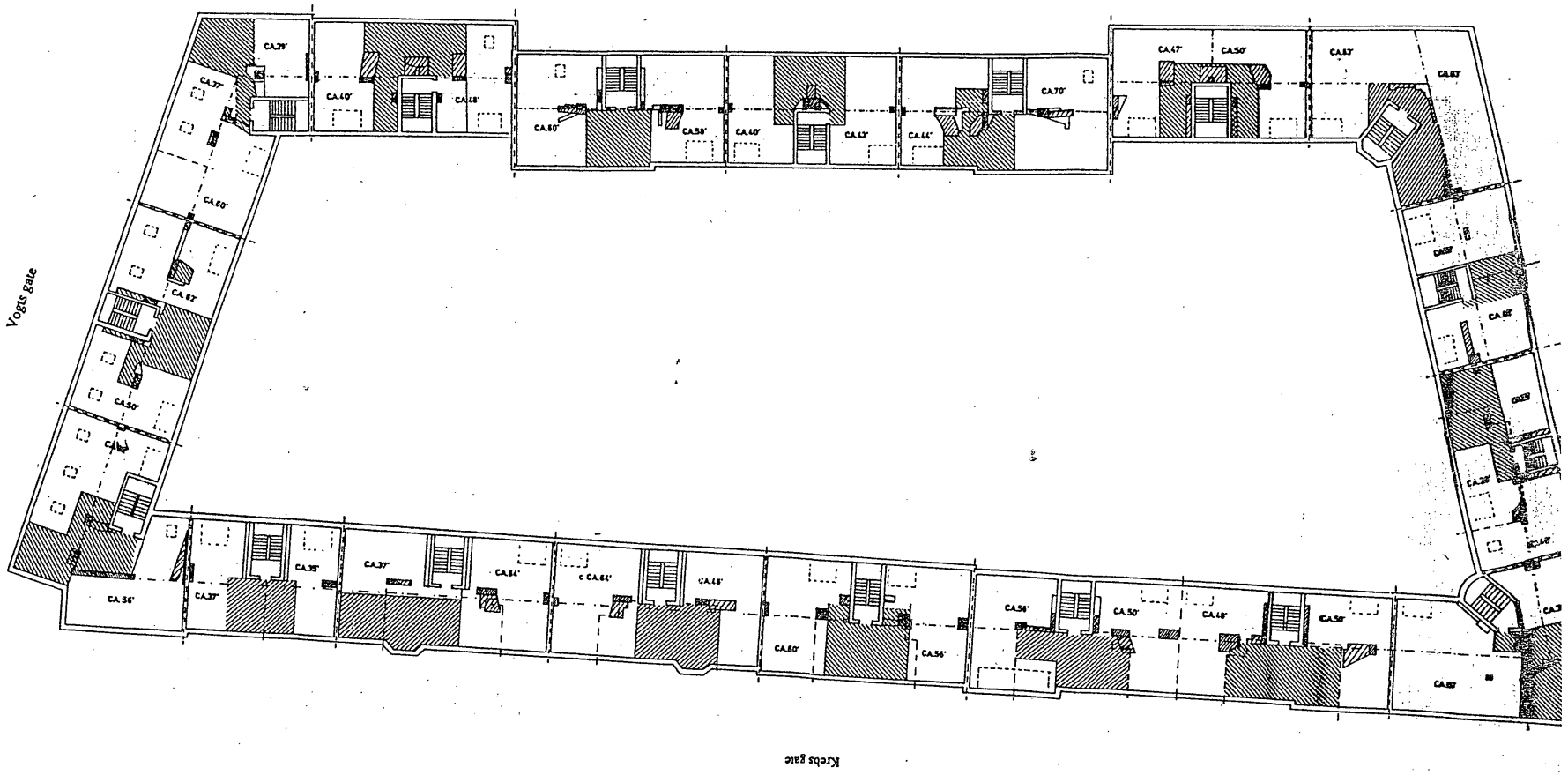
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.07.2015 av:

Kristian Refshal Vea - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Vibeke Engebretsen, Krebs' gate 18 B, 0478 OSLO, devents@online.no

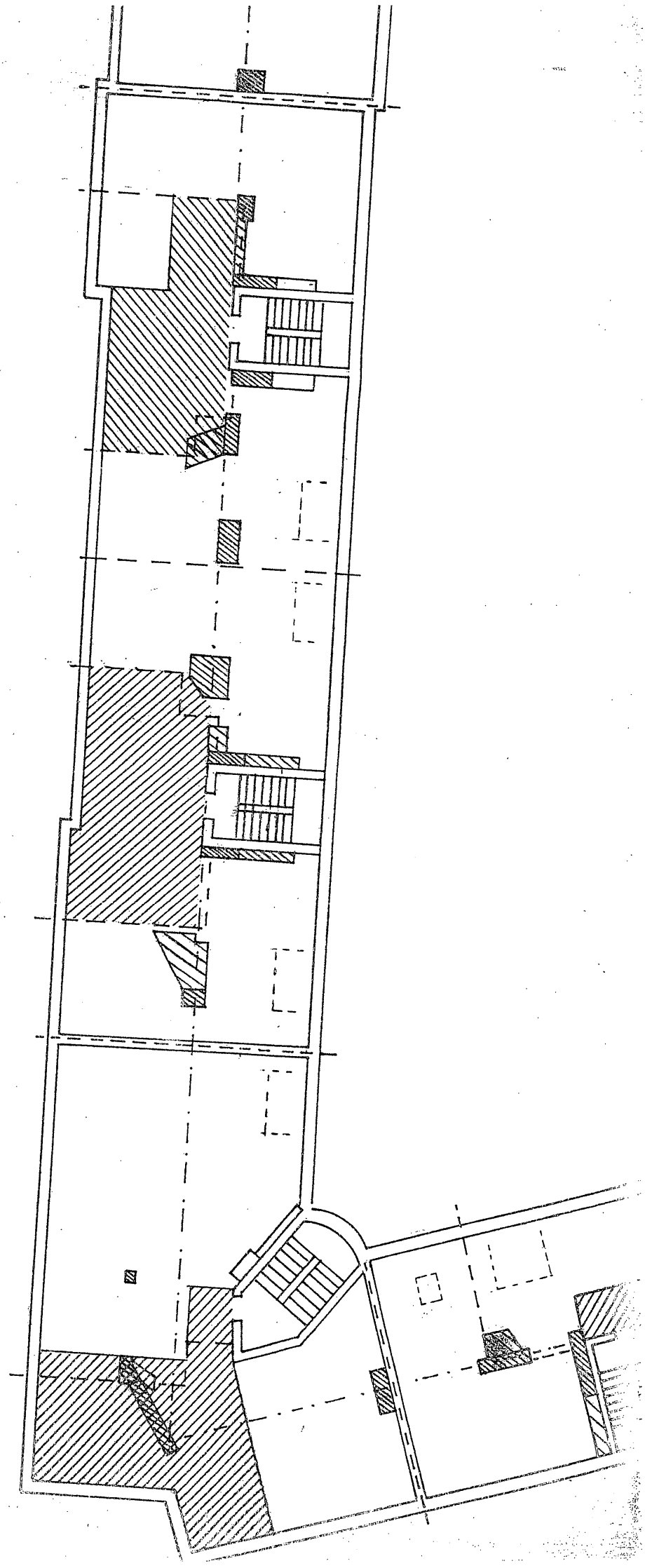
Agate Grøndahls gate

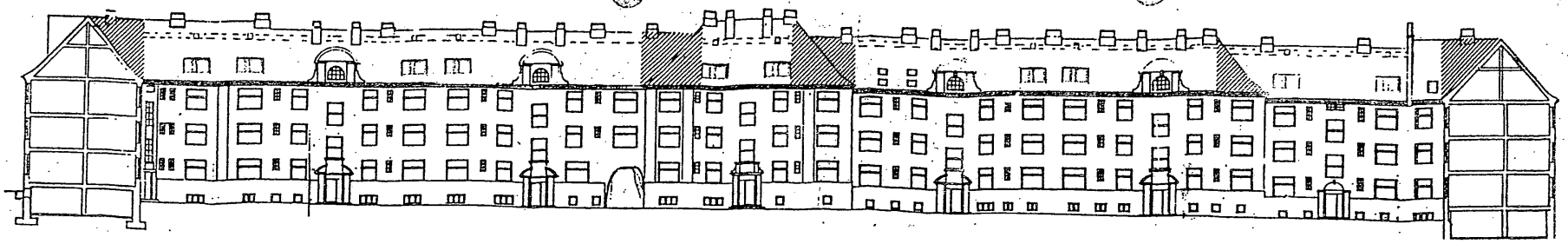


Skissemessig illustrasjonsplan vedr. elementer

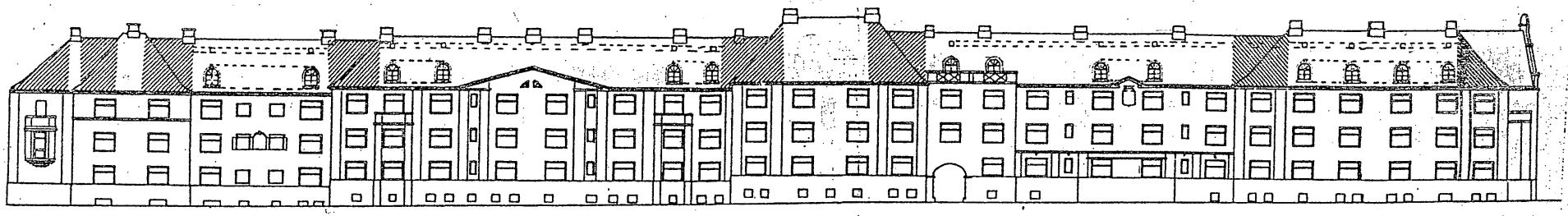
Planen viser plassering av pipeløp og andre elementer på loftene som kan påvirke utbyggingsmulighetene.

Tegningene er ment som en skisse og er ikke egnet som grunnlag for utbygging. Bodarealene må prosjekteres mht. tilstrekkelig areale og hensiktsmessig adkomst for hver enkelt loftsutbygging. Arealene er retningsgivende.

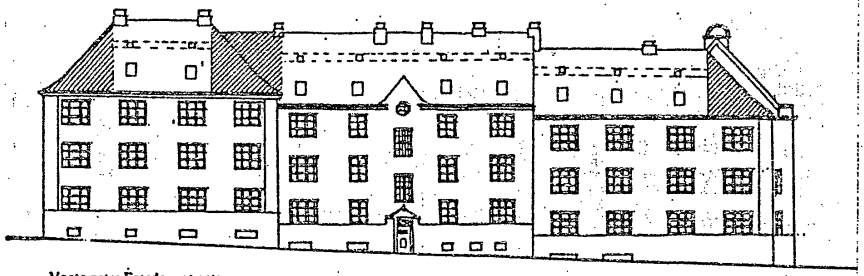




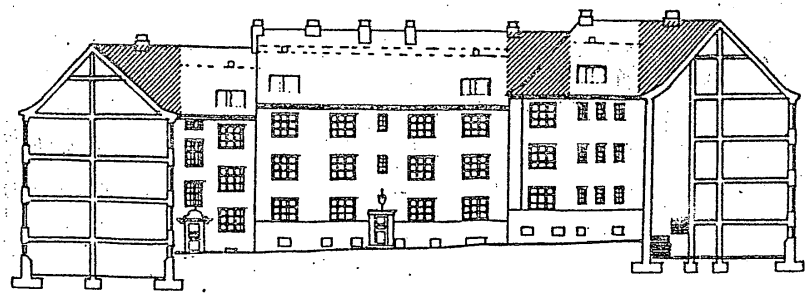
Krebs gate: Fasade mot gård



Krebs gate: Fasade mot gate

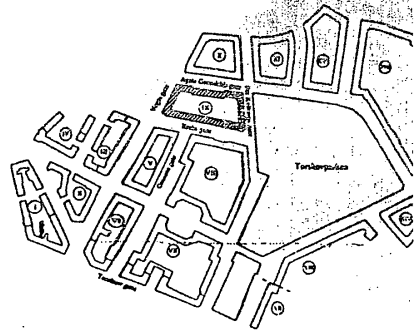


Vogts gate: Fasade mot gate

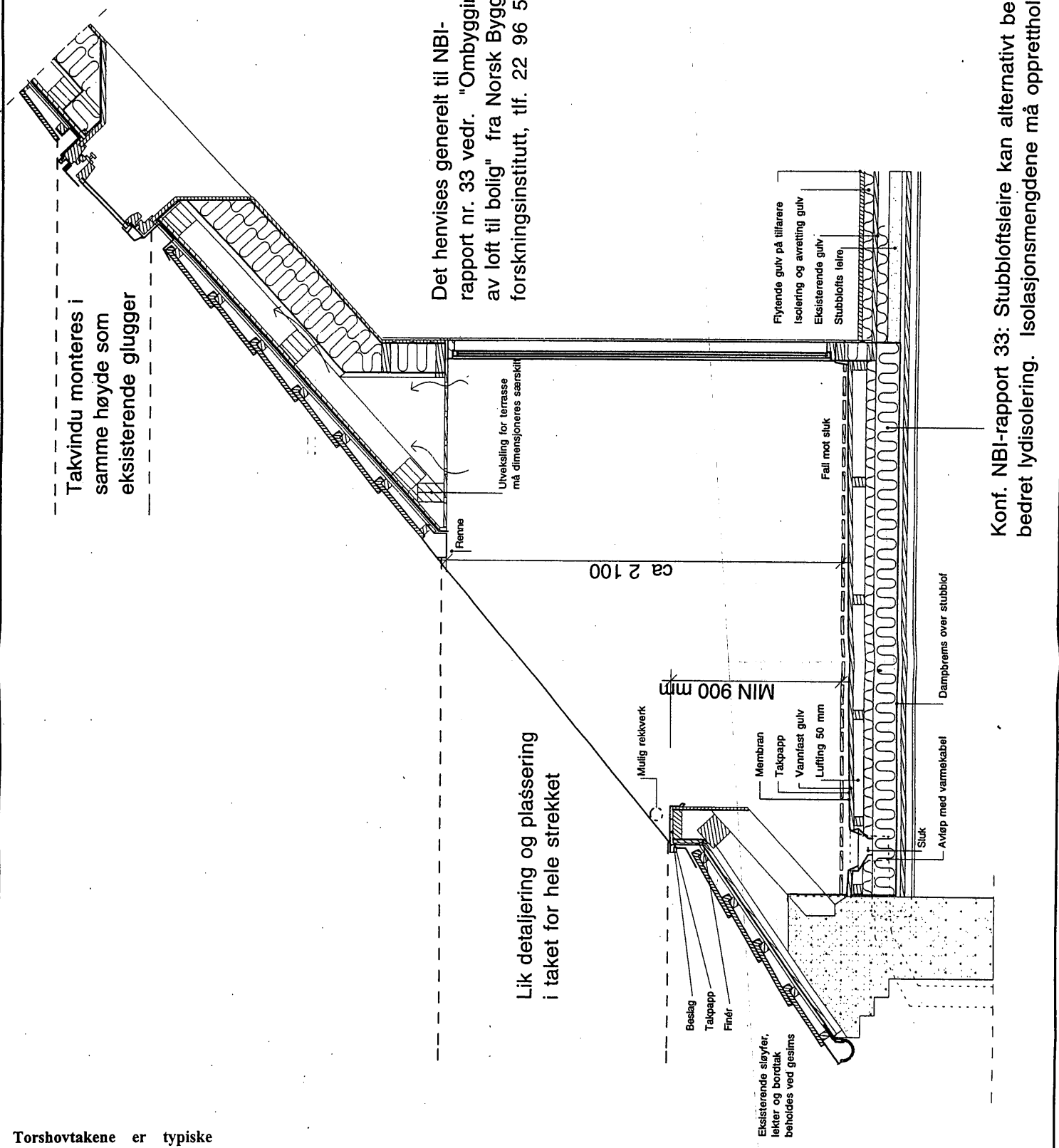


Vogts gate: Fasade mot gård

Kvartal IX



			oppdragets navn	
			Disposisjonsplan kart	
			Kvartal IX	
			Fasade	
			oppdragsleder	



Takterrasse

Tverrsnitt tegn. nr. 14

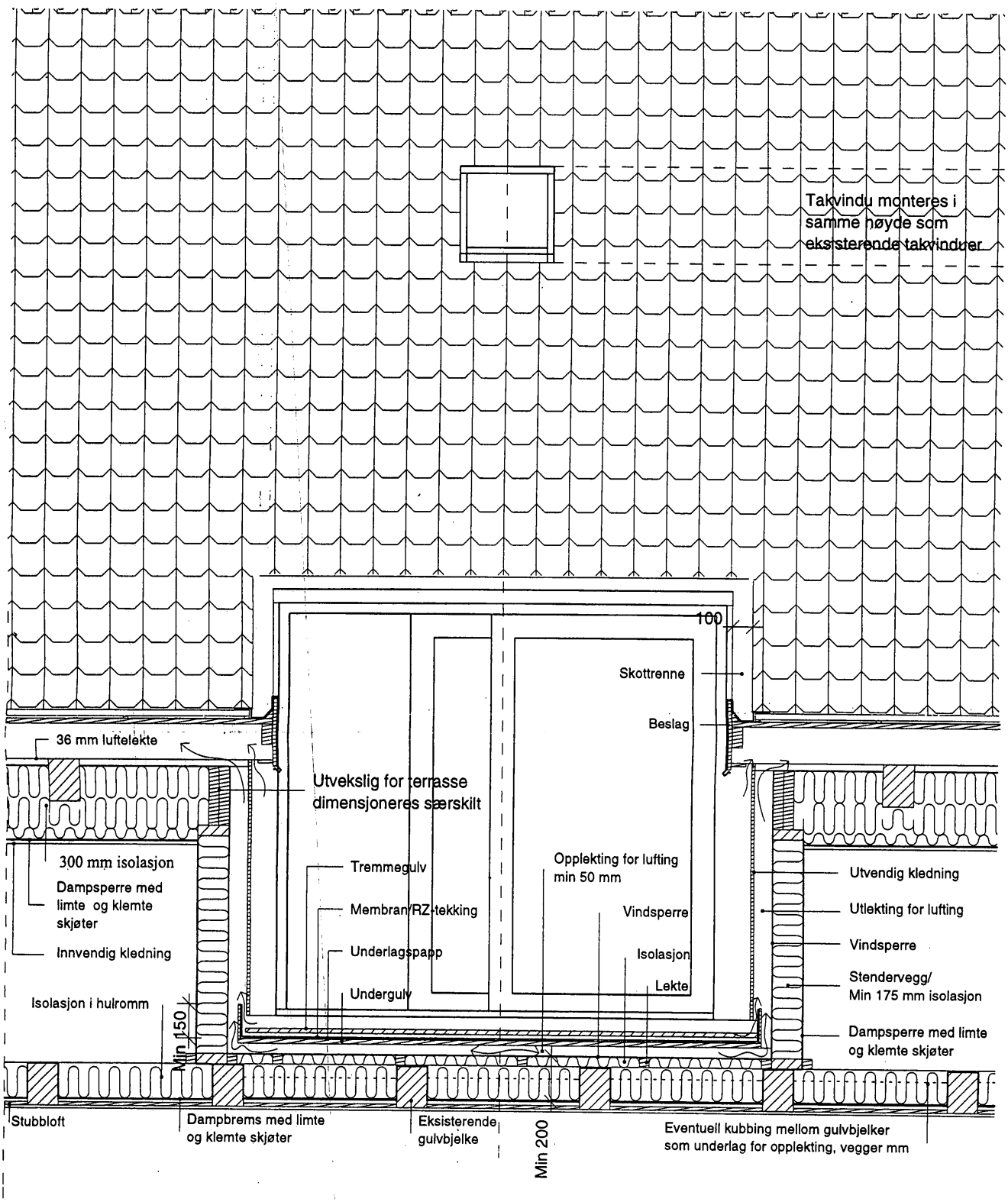
Torshovtakene er typiske men ikke like for ulike kvartaler. Tegningene er derfor generelle, og målriktighet kan ikke påregnes. Ansvarlig søker, prosjekterende og kontrollerende er selv ansvarlig ved bruk av tegningsgrunnlaget.

Se forøvrig "Rapport for Torshovkvartalene", retningslinjer kap. 2 og veiledning kap 3.

Retningslinjer for endringsarbeider på tak - Torshov

Detaljer preakseptert element	Mål	Dato	Sign	
	A3 - 1: 20	20.04.1999	KSC	

Oslo kommune
Trondheimsveien 5 0560 Oslo Sentralbord 22 66 20 20
PLAN - og BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK



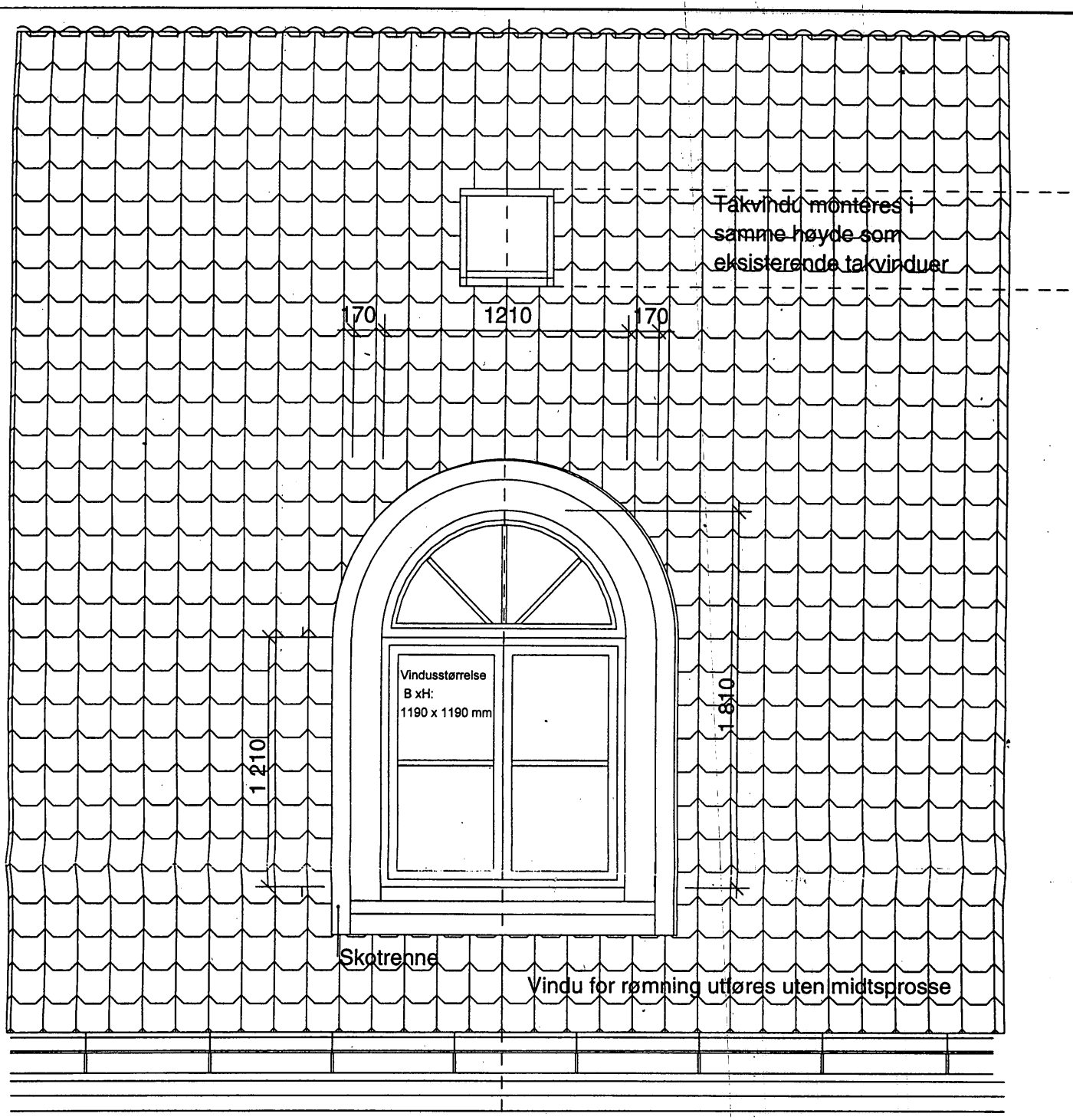
Torshovtakene er typiske men ikke like for ulike kvartaler. Tegningene er derfor generelle, og målriktighet kan ikke påregnes. Ansvarlig søker, prosjekterende og kontrollerende er selv ansvarlig ved bruk av tegningsgrunnlaget.

Se forøvrig "Rapport for Torshovkvartalene", retningslinjer kap. 2 og veiledning kap 3.

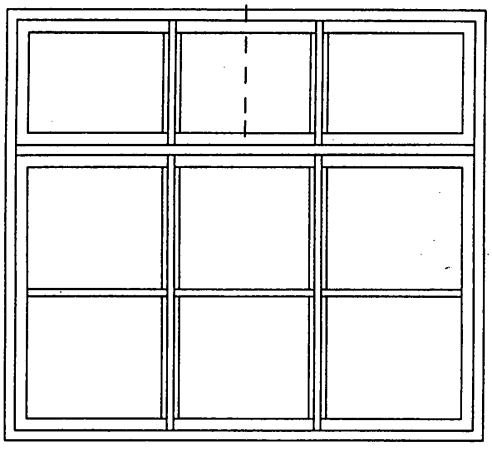
Takterrasse
Langsnitt tegn. nr. 15

Retningslinjer for endringsarbeider på tak - Torshov				
Detaljer preakseptert element	**Mål**	**Dato**	**Sign**	
	A3 - 1:20	20.04.1999	KSC	

Oslo kommune
Trondheimsveien 5 0560 Oslo Sentralbord 22 66 20 20
PLAN - OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK



Ark sentreres over underliggende vindu



Torshovtakene er typiske men ikke like for ulike kvartaler. Tegningene er derfor generelle, og målriktighet kan ikke påregnes. Ansvarlig søker, prosjekterende og kontrollerende er selv ansvarlig ved bruk av tegningsgrunnlaget.

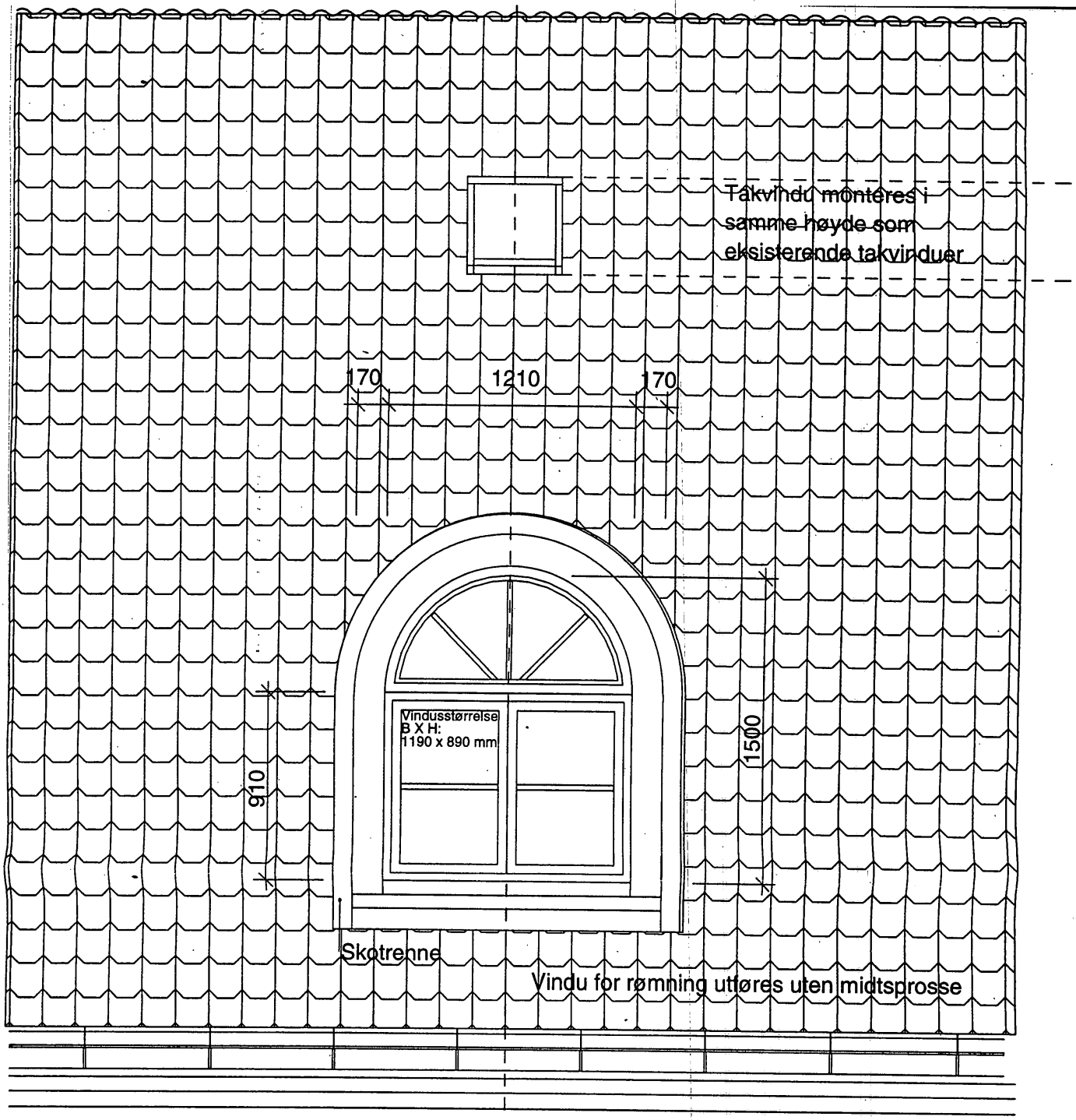
Se forøvrig "Rapport for Torshovkvartalene", retningslinjer kap. 2 og veiledning kap 3.

Alt. I. **Stor ark**
Oppriss tegn. nr. 10A

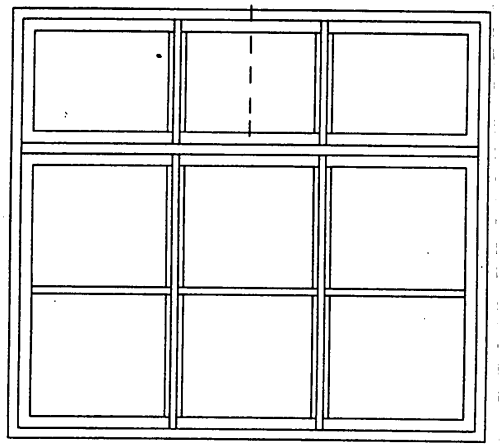
Retningslinjer for endringsarbeider på tak - Torshov

Detaljer preakseptert element	Mål	Dato	Sign	
	A3 - 1:20	20.04.1999	KSC	

Oslo kommune
Trondheimsveien 5 0560 Oslo Sentralbord 22 66 20 20
PLAN - og BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK



Ark sentreres over underliggende vindu



Torshovtakene er typiske men ikke like for ulike kvartaler. Tegningene er derfor generelle, og målriktighet kan ikke påregnes. Ansvarlig søker, prosjekterende og kontrollerende er selv ansvarlig ved bruk av tegningsgrunnlaget.

Se forøvrig "Rapport for Torshovkvartalene", retningslinjer kap. 2 og veiledning kap 3.

Alt. II. Liten ark
Oppriss tegn. nr. 10B

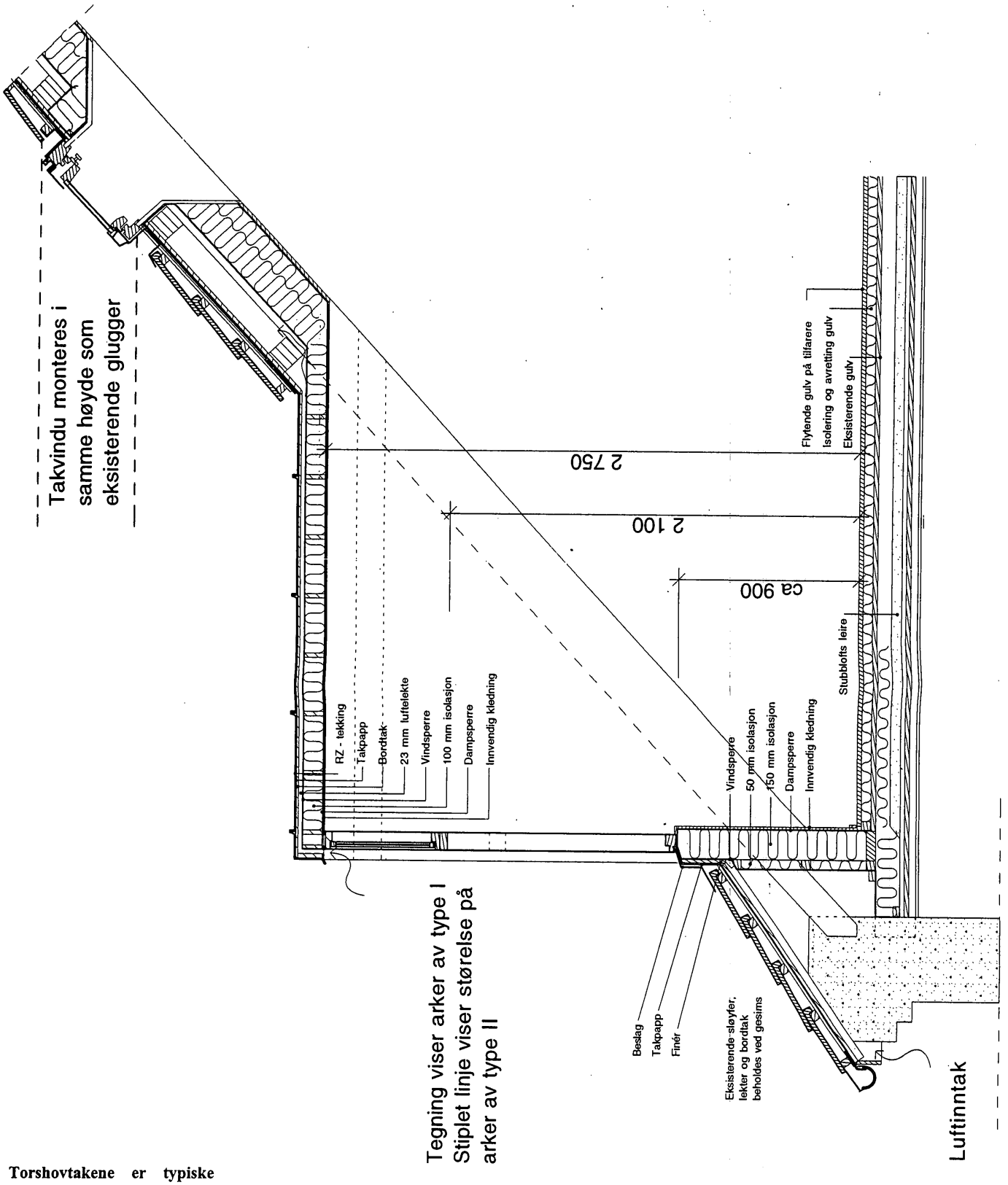
Snitt, konf. tegninger for Alt. I "Stor ark", tegn. nr. 10A, 11 og 12.

Retningslinjer for endringsarbeider på tak - Torshov

Detaljer preakseptert element	Mål	Dato	Sign	
	A3 - 1:20	20.04.1999	KSC	

Oslo kommune
Trondheimsveien 5 0560 Oslo Sentralbord 22 66 20 20

PLAN - OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK



Torshovtakene er typiske men ikke like for ulike kvartaler. Tegningene er derfor generelle, og målriktighet kan ikke påregnes. Ansvarlig søker, prosjekterende og kontrollerende er selv ansvarlig ved bruk av tegningsgrunnlaget.

Se forøvrig "Rapport for Torshovkvartalene", retningslinjer kap. 2 og veiledning kap 3.

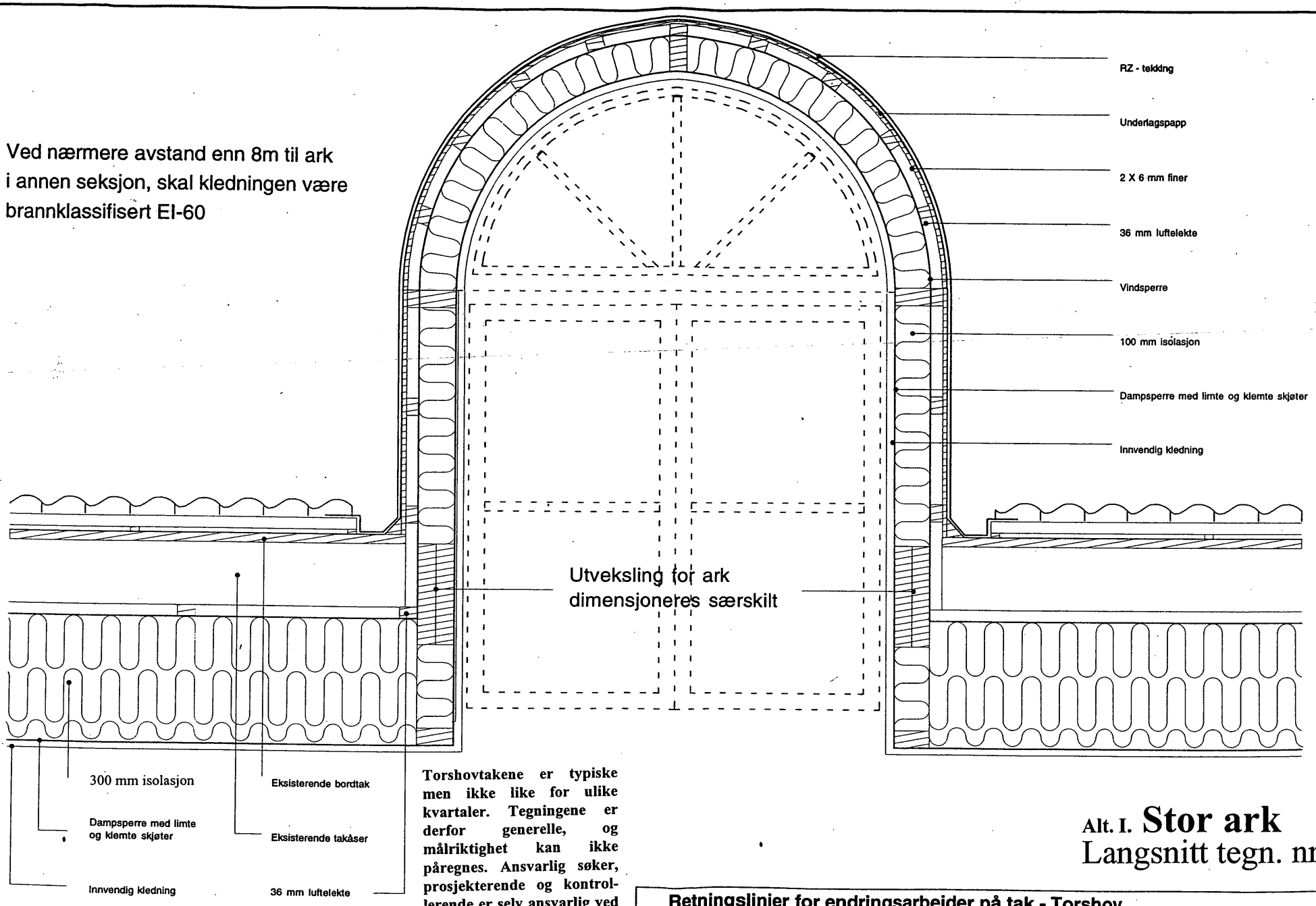
Alt. I. **Stor ark**
Tverrsnitt tegn. nr. 11

Retningslinjer for endringsarbeider på tak - Torshov

Detaljer preakseptert element	Mål	Dato	Sign	
	A3 - 1:20	20.04.1999	KSC	

Oslo kommune
Trondheimsveien 5 0560 Oslo Sentralbord 22 66 20 20
PLAN - OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ved nærmere avstand enn 8m til ark i annen seksjon, skal kledningen være brannklassifisert EI-60



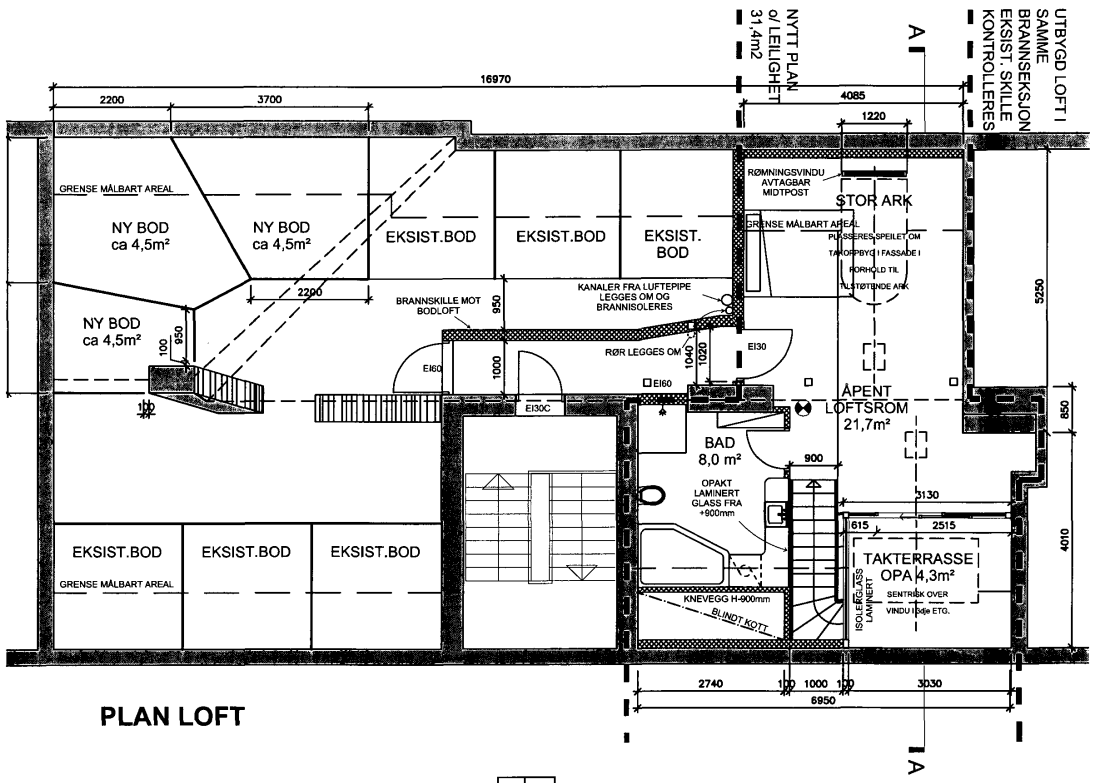
Torshovtakene er typiske men ikke like for ulike kvartaler. Tegningene er derfor generelle, og målriktighet kan ikke påregnes. Ansvarlig søker, prosjekterende og kontrollerende er selv ansvarlig ved bruk av tegningsgrunnlaget.

Se forøvrig "Rapport for Torshovkvartalene", retningslinjer kap. 2 og veiledning kap 3.

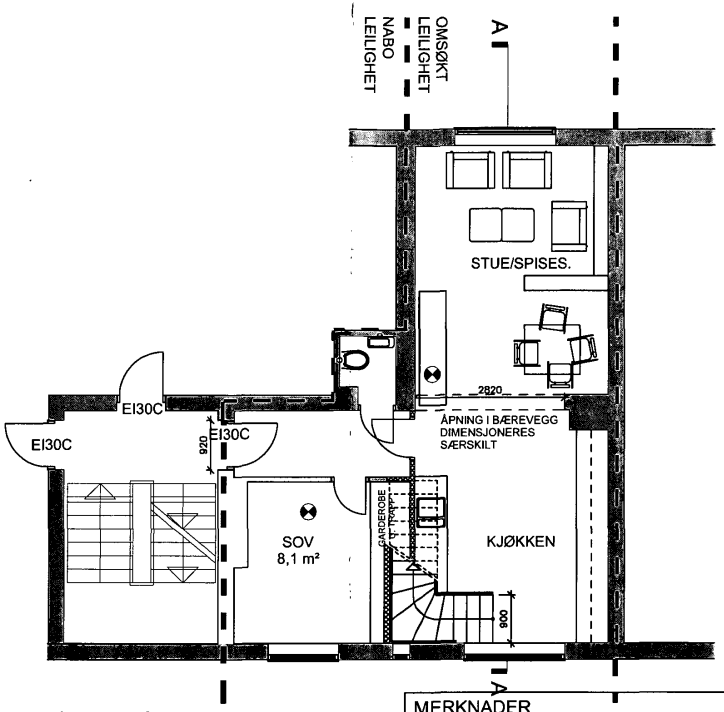
Alt. I. Stor ark
Langsnitt tegn. nr. 12

Retningslinjer for endringsarbeider på tak - Torshov				
Detaljer preakseptert element	Mål	Dato	Sign	
	A3 - 1:10	20.04.1999	KSC	

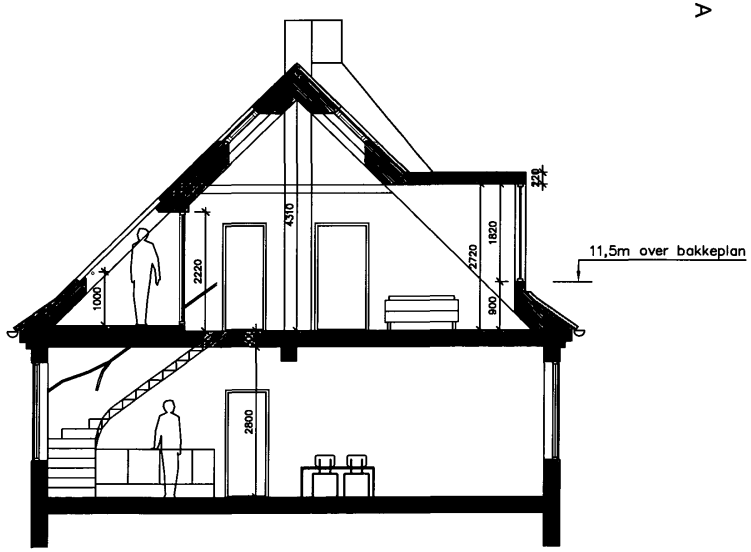
Oslo kommune
Trondheimsveien 5 0560 Oslo Sentralbord 22 66 20 20
PLAN - OG BYGNINGSETATEN
KART - PLAN - BYGGESAK



PLAN LOFT



PLAN 3dje ETASJE



SNITT AA

MERKNADER
For fullstendig brannteknisk informasjon:
Se brannstrategi og branntegninger

TEGNFORKLARING
= Seriekoblede røykvarslere

PROSJEKT
KREBSGATE 18, OMBYGGING AV RÅLOFT TIL BOLIG
GNR 225 BNR 156

TILTAKSHAVER
Vibeke Engebretsen,
Krebsgate 18a, 0478 Oslo

TEGNINGEN OMHANDLER
PLANER og SNITT

TEGNINGSTATUS
SØKNAD OM ENKLE TILTAK

PROSJEKT# -SIGN	**2006.03 KR18**
TEGNINGS# -REV.#	**A001 -E**
DATO	
REVISJON	**18.10.2006**
SKALA	**E20.09.2007**
ARK	**1:100**
	A3

ARKITEKT
EMARKITEKTUR erling magnus hjermann
Lilleborggata 6, 0480 Oslo erlingmh@gmail.com
tlf 410 20 998

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 30.05.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201103683-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Håkon Garnes	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KREBS' GATE 18	Eiendom:	225/156/0/0
Tiltakshaver:	Frode Westby	Adresse:	Krebs' gate 10, 0478 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - KREBS' GATE 18

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 22.05.2012.

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

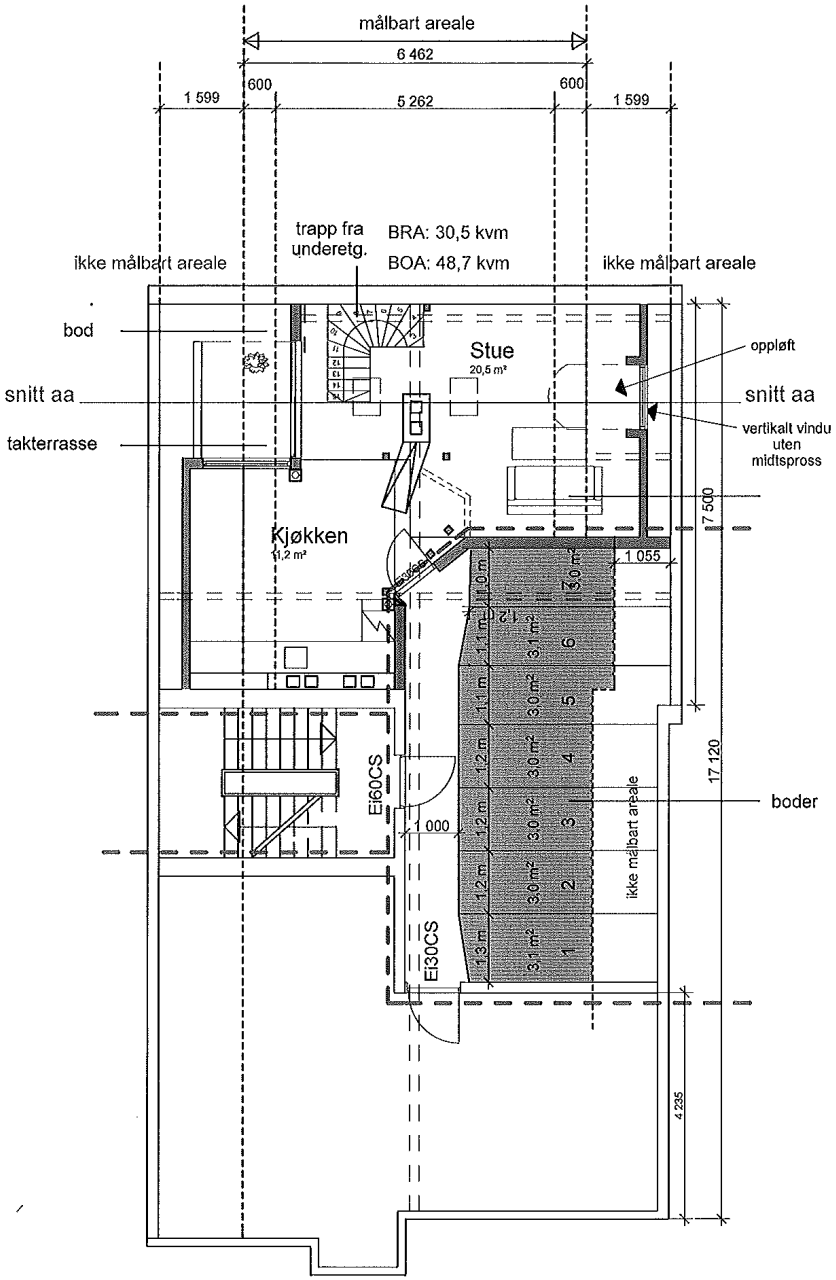
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.05.2012 av:

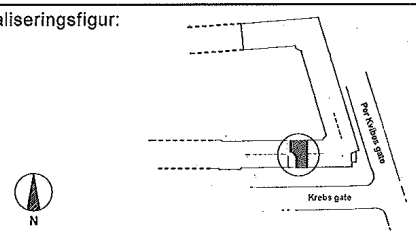
Håkon Garnes - Saksbehandler
Monica Lilloe-Salvesen - Enhetsleder

Kopi til:
Frode Westby, Krebs' gate 10, 0478 OSLO, frode.westby@swedbank.no

Vedlegg: Orientering om klageadgang



Lokaliseringsfigur:

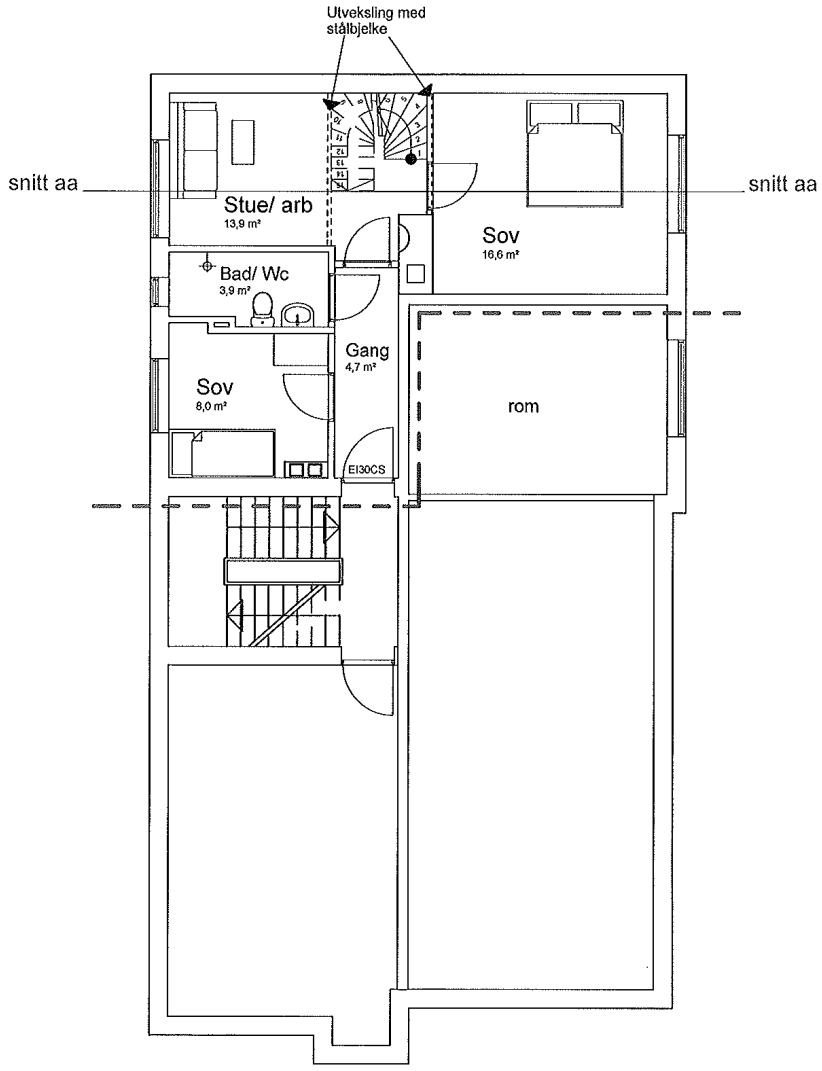


Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.
A	02.12.10	endret trapp og kjøkken	EL	

Tegn.status:		Tegn.nr.: A20-2.1	Rev.
Prosj.nr.:	Saksnr:	Gnr. / Bnr.: 225/156	Tegn. Vera L.
Prosjekt: **Krebs gate 18**			Saksbh. Harald K.
			Kontr. Harald K.
Tegning: **Loft - Ny sit.** Foreløpige tegninger			Dato: 17.11.2007 / Fag: ARK
			Tegningsnr.: A20-2.1 / Rev. A
			Målestokk 1:100 / Målenhet mm

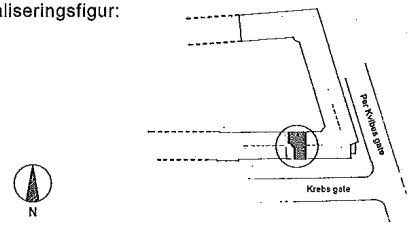
TH **Ingrid Fyhri / Åsne Fyhri**

ARK Enerhaugen Arkitektkontor AS
SØRLIGATA 8A 0577 OSLO TLF:23 24 45 00 FAX:22 68 01 22 WWW.ENERHAUGEN.COM



Tegn.status:	Tegn.nr.:	Rev.
	A - 121	

Lokaliseringsfigur:



Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.
A	02.12.10	endret trapp og kjøkken	EL	

Prosj.nr.:	Saksnr.:	Gnr. / Bnr.:	Tegn.
		225/156	Vera L.

Prosjekt: **Krebs gate 18**

Saksbh. Harald K.

Kontr. Harald K.

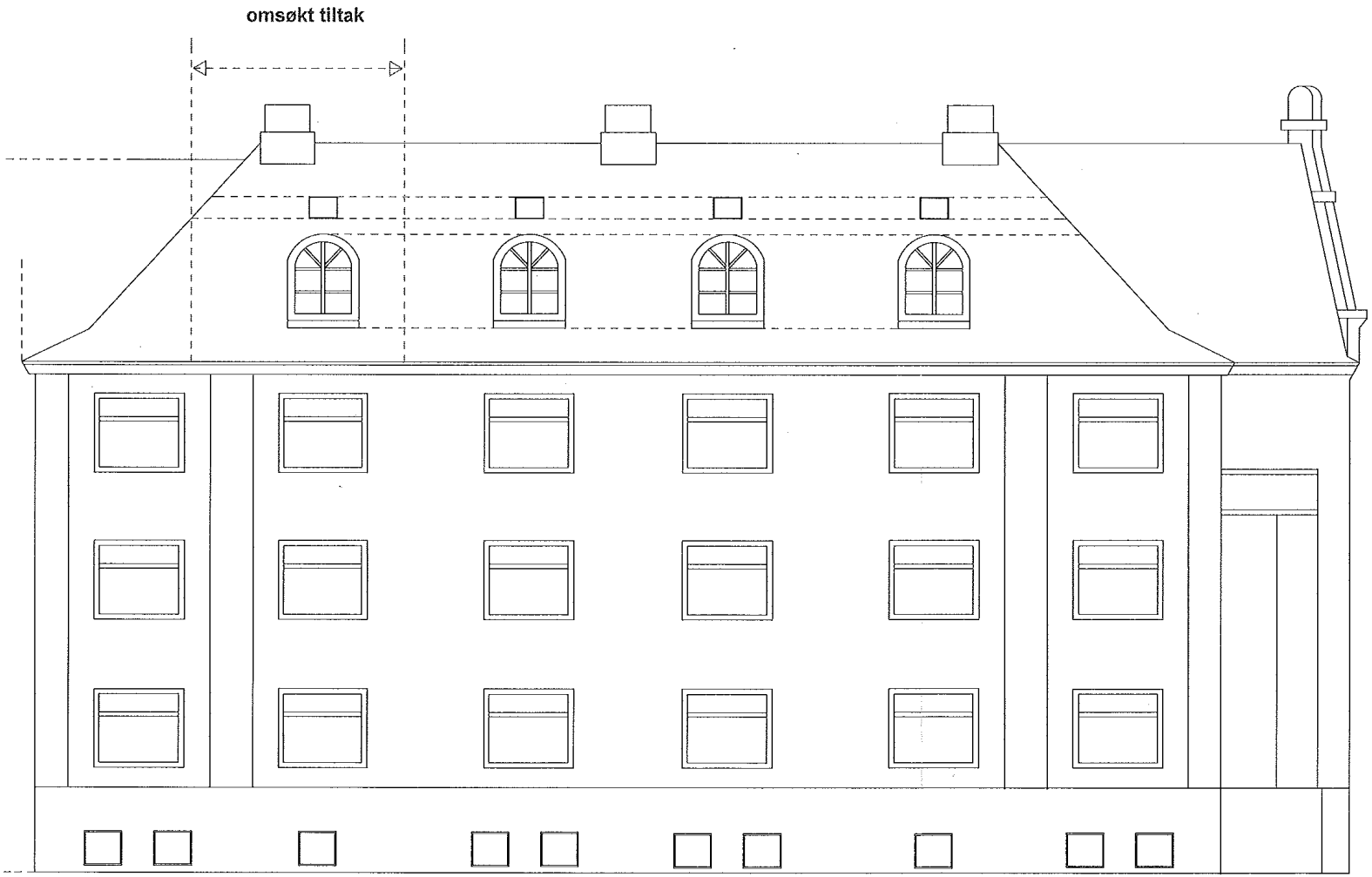
Tegning: **Leilighet - Ny sit.**

Foreløpige tegninger

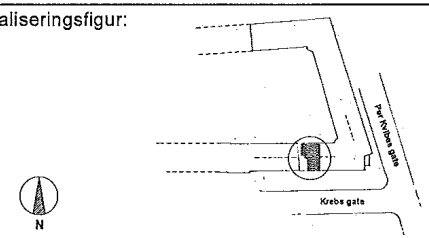
Dato:	Fag:
17.11.2007	ARK
Tegningsnr.: A - 121	Rev. A
Målestokk 1:100	Målenhet mm

TH **Ingrid Fyhri / Åsne Fyhri**

ARK Enerhaugen Arkitektkontor AS
SØRLIGATA 8A 0577 OSLO TLF:23 24 45 00 FAX:22 68 01 22 WWW.ENERHAUGEN.COM



Lokaliseringsfigur:



Tegn.status:	Tegn.nr.: A - 136	Rev.

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.

Prosj.nr.:	Saksnr.:	Gnr. / Bnr.: 225/156	Tegn. Vera L.
Prosjekt: **Krebsgate 18**			Saksbh. Harald K.
			Kontr. Harald K.
Tegning: **Fasade mot vei - Ny sit.**			Dato: 22.06.2007
			Fag: ARK
			Tegningsnr.: A 105
			Rev.
			Målestokk 1:100
			Målenhet mm

TH **Ingrid Fyhri / Åsne Fyhri**

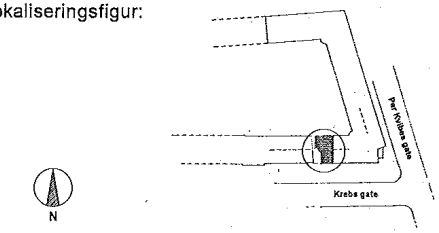
ARK Enerhaugen Arkitektkontor AS
SØRLIGATA 8A 0577 OSLO TLF:23 24 45 00 FAX:22 68 01 22 WWW.ENERHAUGEN.COM

omsøkt tiltak



Tegn.status:	Tegn.nr.:	Rev.
	A - 135	

Lokaliseringsfigur:



Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.

Prosj.nr.:	Saksnr.:	Gnr. / Bnr.:	Tegn.
		225/156	Vera L.

Prosjekt:
Krebsgate 18

Saksbh. Harald K.

Kontr. Harald K.

Tegning:
Fasade mot gård - Ny sit.

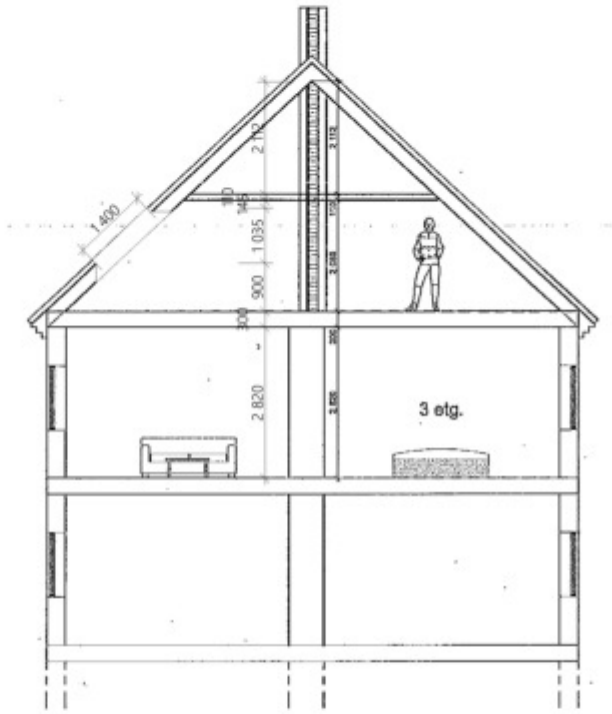
Dato:	Fag:
22.06.2007	ARK
Tegningsnr.: A107	Rev.
Målestokk: 1:100	Målenhet: mm

TH **Ingrid Fyhri / Åsne Fyhri**

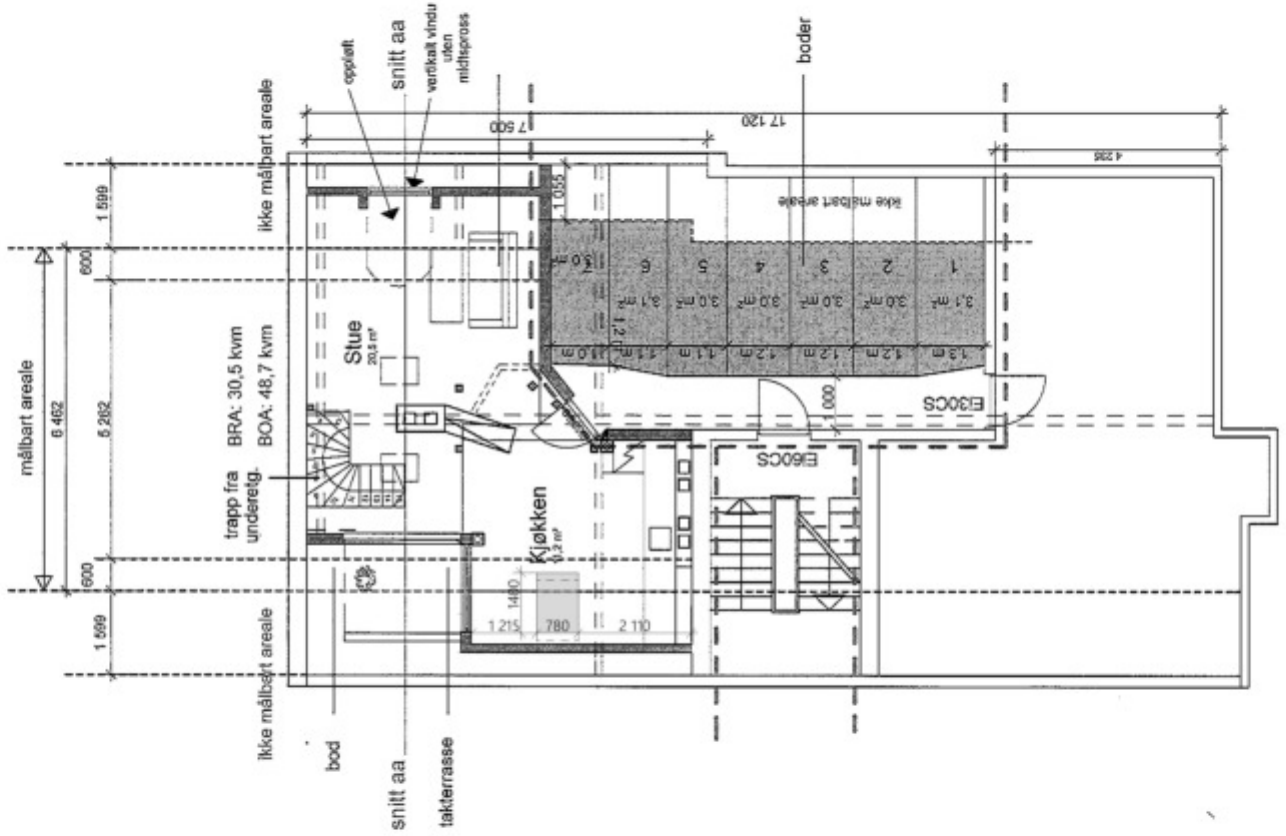
ARK Enerhaugen Arkitektkontor AS
SØRLIGATA 8A 0577 OSLO TLF:23 24 45 00 FAX:22 68 01 22 WWW.ENERHAUGEN.COM

TILTAK





Prosjekt: **Krebs gate 18**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
Tiltakshaver: **Lars Swensen og Nina Eisenberg** **Krebs gate 18** **0478 Oslo**	Gnr./Bnr./Festenr.: **225/156**
Prosjekterende: **Arkitektkontoret** **Agathe Grendahls gate 3** **0478 Oslo**	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **20.01.22**
Tegning: Fasade Bakgård/Snitt	Målestokk: **1:100** Tegningsnr.: **A40-1** Rev.: **-**



Prosjekt: **Krebs gate 18**	Kontroll prosjekt: Sign.: / Kontroll:
Tiltakshaver: **Lars Swensen og Nina Eisenberg** **Krebs gate 18** **0478 Oslo**	Gnr./Bnr./Festenr.: **225/156**
Prosjekterende: **Arkitektkontoret** **Agathe Grendahls gate 3** **0478 Oslo**	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **20.01.22**
Tegning: Plan Loft	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A20-1** / Rev.: **.**

FESTEKONTRAKT MED REGULERING

2. OKT. 2006 13:44 AREAL GRORUND. OG BYFORN. ETATEN NNr. 6153 SS. 2
AREAL GRORUND. BYFOR

18

930.

Tørshovveien, IX

Egen Eiendom

Tors. X.

Leiekontrakt av 2/10-63.

Festekontrakt.

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....A/S. Oslo. Leiegårder.....

en del av eiendommen .....Torshov. kvartal. IX. og. X. gnr. 225. bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 71, 72, 147, 148, 150, 152, 154, 156, 370.

Denne har fått matr. nr. som er spesifisert på vedhengende tillegg.....

og er ~~13300,2~~ 716,72 m² stor, Målebrev, datert 15/12-1921....., tinglyst 20/4-1922.. 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. 1/1 1973.

~~fra 1/4 1927~~ ~~kr. 12 300.- fra 1/11 1971.~~

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. .3992,-..... beregnet etter 3%..... pst. av grunnprisen kr. .10,-..... pr. m² ~~tillegg utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten~~

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 fines rimelig etter vanlig retenivå 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 re-

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet inen ..... 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. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning 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 forså vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. 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.

Tillegg til § 7 se vedheftede tillegg.

§ 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, innløsing 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.

2. OKT. 2000 13:49 AREAL GRORUND. OG BYFORN. ETATEN
AREAL GRORUD
OSLO KOM. LEND. BYFOR
NNr. 6753 SS. 5

§ 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 av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes 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 i mot, skal bære alle omkostninger.

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

Oslo den 30 oktober 1951.

Som fester:

Oslo Leiegårder

For Oslo kommune:

Tillegg til festekontraktar vedr. Tørshov kvartal IX og X.

det festede
løsken, har
som nevnt
siste ledd.
rdragelser

Vogtsgate 63, 65.
Åsengata 5/7.
Agathe Grøndahlsgate 2/4/6.
Christiesgate 88,90.
Agathe Grøndahlsgate 1,3,5,7,9,11.
Christiesgate 84,86.
Frebagate 10,12,14,16,18, 20B.
Vogtsgate 61.

Tillegg til § 7.

av feste-
traktens

"Etter annen setning (3.linje) skytes inn:
"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veien samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt tilsyn og vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass.
Hver overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

rholder
telt få
den av

I henhold til byrettens vedtak av 19/4-1951 vikes p ioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.552.200,- og kr. ~~724.000~~,- begge til Den Norske Creditbank.
724.000,-

lene
so

av

% Oslo Leiegårder

Ingen Kolding John Johansen

L.Tj.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Torshov Kv 9
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 16.12.2021
Ref. 28	21/40747	Anita Bliksvær	

Regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Borettslaget Torshov kvartal 9 og Oslo kommune
Vi viser til vårt brev datert 12. september 2019 hvor vi varslet om at festeavgiften for gnr./bnr. 225/1 mfl. ville bli regulert fra 1. november 2021.

Festeavgift fra 1. november 2021
Festeavgiften, kr 162 950, er oppregulert med 26,4 % fra 1. november 2021. Dette tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra desember 2011 til november 2021. Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 206 042.

Faktura for differansen mellom gammel og ny festeavgift for perioden 1. november – 31. desember 2021, kr 7 182, vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

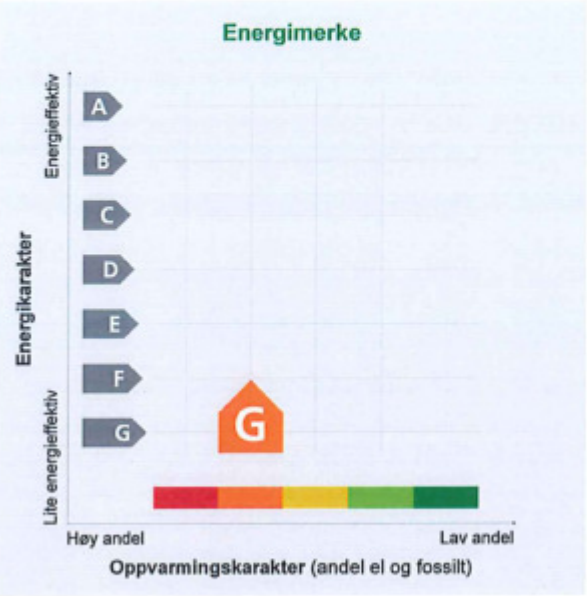
Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org.nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Krebs' gate 18B
Postnr	0478
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ 115
Gnr.	225
Bnr.	156
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Boligнr.	H0301
Merkenr.	A2020-1093266
Dato	31.01.2020



Innmeldt av	Karin Ileby

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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: 17 701 kWh pr. år

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

15 093 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 600 liter ved

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



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:
Krebs' gate 18B
Andelsnr. 115 Orgnr. 946684112 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
154-25-0022

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

Notater