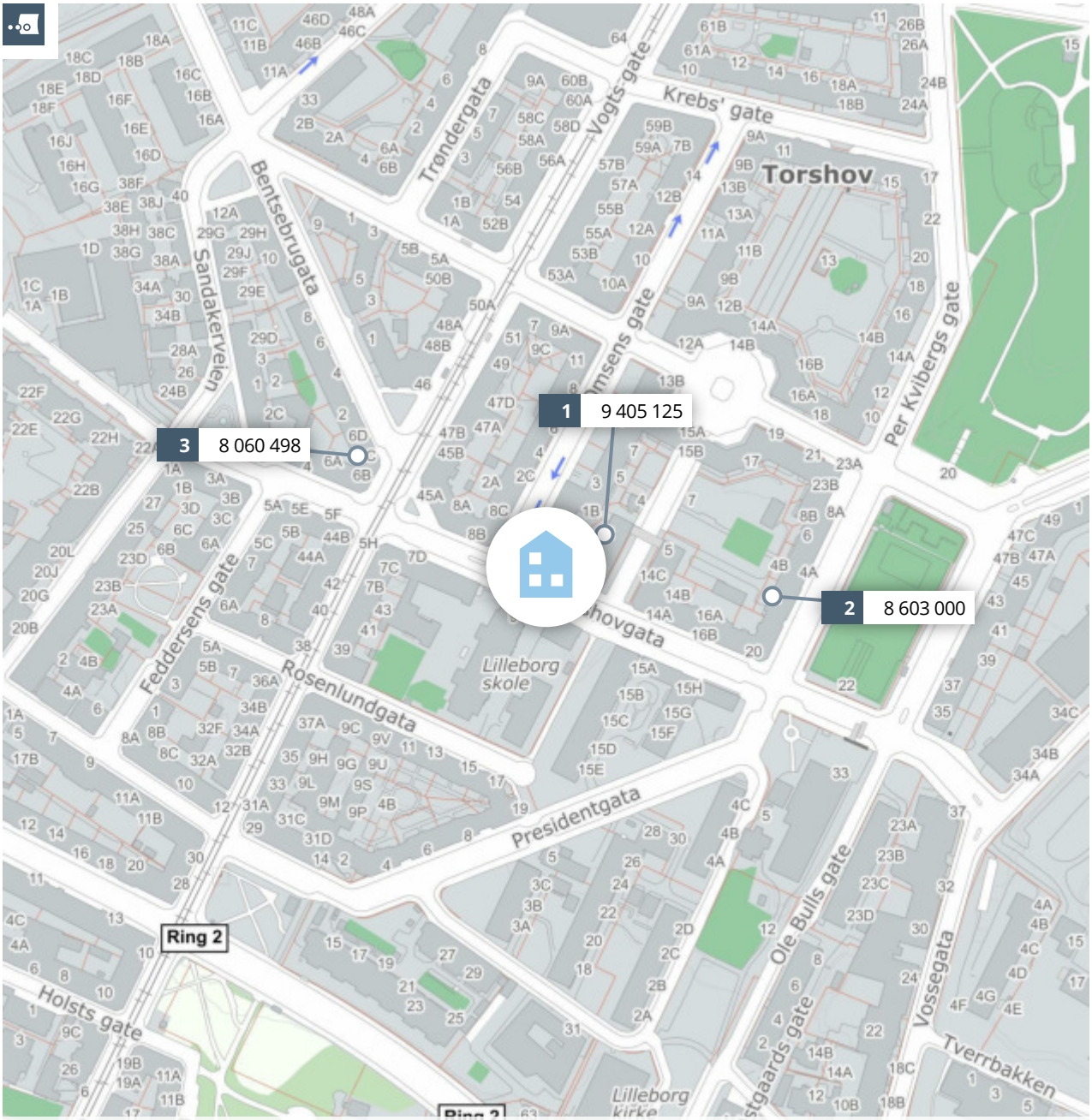
TORSHOVGATA 10A

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering
TORSHOVGATA 10 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 04.06.2025

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: Joakim Bjøntegård.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Torshovgata 10 A, 0476 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1922

GNR 225 BNR 297 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS TORSHOV RODE 5

Verdivurdert til

7 500 000

263 259	7 763 259	110 904
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1922

Fellesutgifter	4 757
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mastrups gate 2 78 m² 1922	3. etg	2 sov	01.04.2025	8 490 000	**9 150 000**	255 125	9 405 125	**120 579**
2	Per Kvibergs gate 2 75 m² 1922	2. etg	3 sov	22.10.2024	7 500 000	**8 400 000**	203 000	8 603 000	**114 707**
3	Torshovgata 6 C 75 m² 1901	4. etg	2 sov	07.01.2025	7 950 000	**8 050 000**	10 498	8 060 498	**107 473**

Velkommen til Torshovgata 10A - En klassisk drømmeleilighet, totaloppusset i 2021!

Boligen er plassert i populære Italiagården, kjent for sine idylliske og barnevennlige omgivelser. Leiligheten har en fantastisk intern beliggenhet på hjørnet i 2. etasje, med kort vei ut til en grønn bakgård og vakre omgivelser.

Boligen ble i 2021 designet med et tydelig "compact living"-fokus. Oppussingen la vekt på skreddersydde løsninger samt en helhetlig farge- og materialpalett for å skape en funksjonell og stilren bolig.

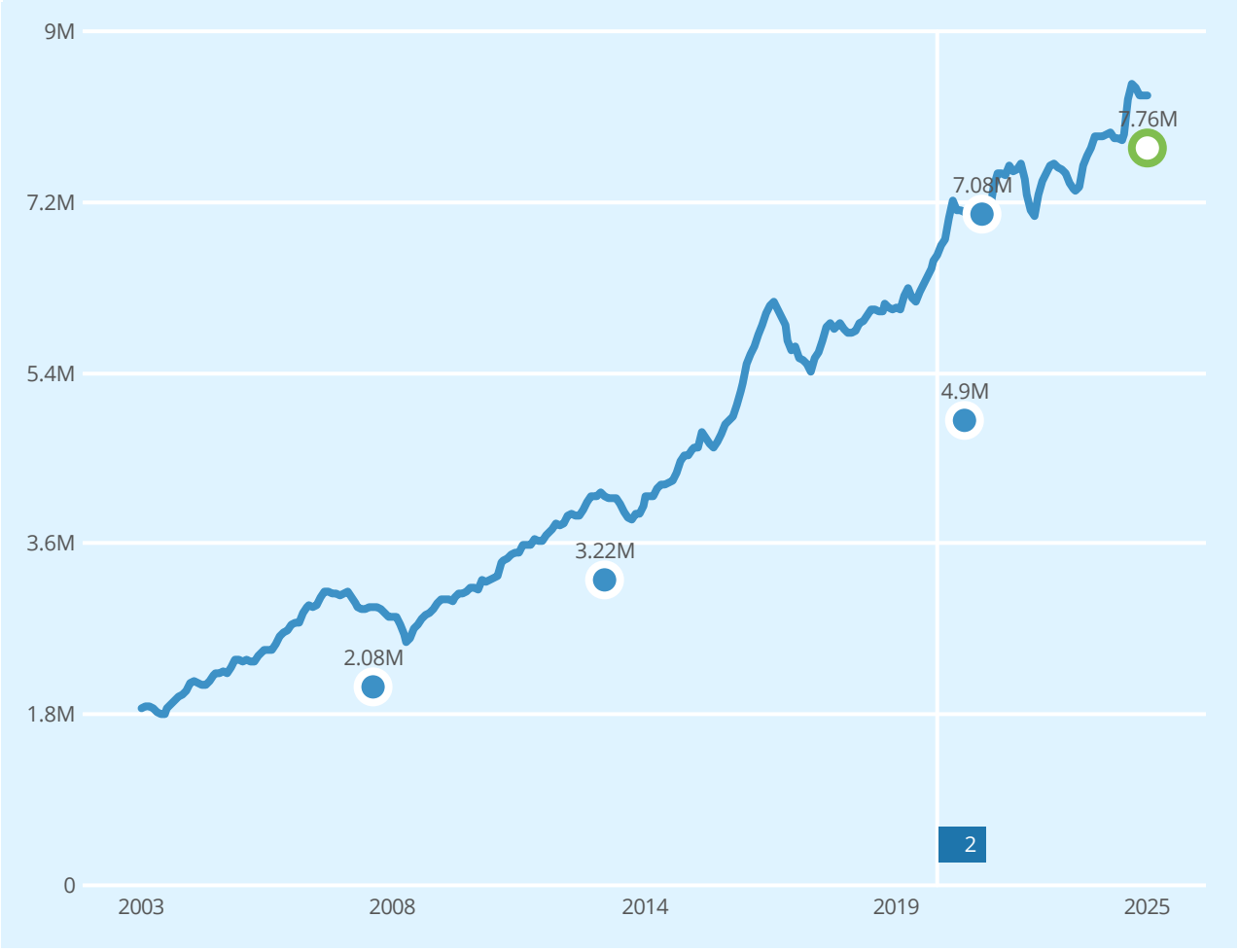
Kvaliteter:
•Totaloppusset i 2021
•Klassiske detaljer
•Eksklusiv standard
•Utmerket beliggenhet
•Plassert på hjørnet, vinduer på to sider
•Lys og luftig
•Plassbygde løsninger
•Stor, idyllisk bakhage
•Tilbaketrukket, men kort vei til "alt"

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
20.10.2021	27.10.2021	29.11.2021	5 990 000	6 800 000	277 000	7 077 000
20.05.2021	31.05.2021	08.07.2021	4 700 000	4 600 000	298 319	4 898 319
15.05.2013	21.05.2013	18.06.2013	2 950 000	3 000 000	216 000	3 216 000
28.11.2007	04.03.2008	04.03.2008	1 950 000	2 010 000	74 000	2 084 000

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 5 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

17
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

18
leiligheter solgt

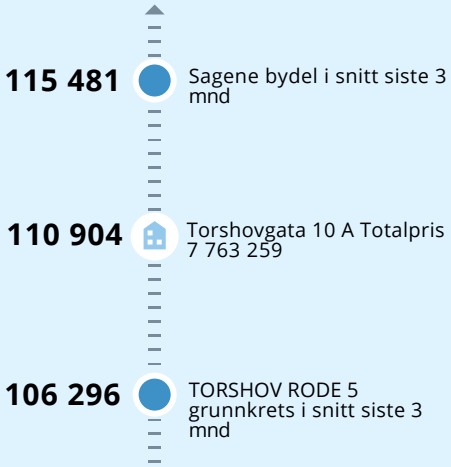


Solgt i snitt i løpet av

22
dager

for 2.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Torshovgata 10 A, 0476 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 297

Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 23.05.2025 **Rapportdato:** 06.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-25207 **Referansenummer:** EI2671

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
ms@taksator.no
924 14 270

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 2.etasje med attraktiv og sentral beliggenhet på Torshov, bydel Sagene i Oslo.
Leiligheten holder en gjennomgående normal standard.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra felles bereder plassert i kasse bak skap.

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter, opplyst å være fra 2021.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt.
Integrerte hvitevarer.

Baderom med varmekabler på gulv, opplyst å være fra 2021 i regi av tidligere eier.
Veggmontert klosett og nedsenket dusjsone med skyvedør.
Opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten disponerer 3 eksterne boder i fellesareal.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

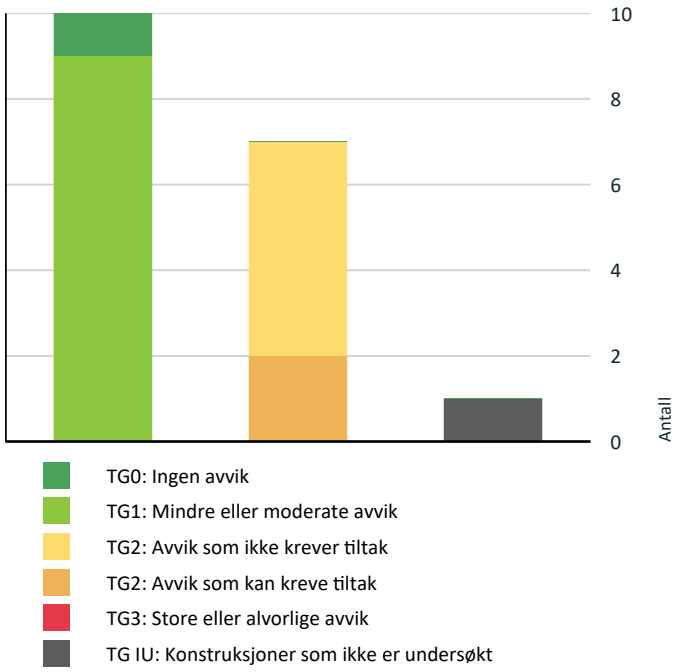
3-roms leilighet i 2.etasje:

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er Ikke tilgjengelig på internett/saksinnsyn.

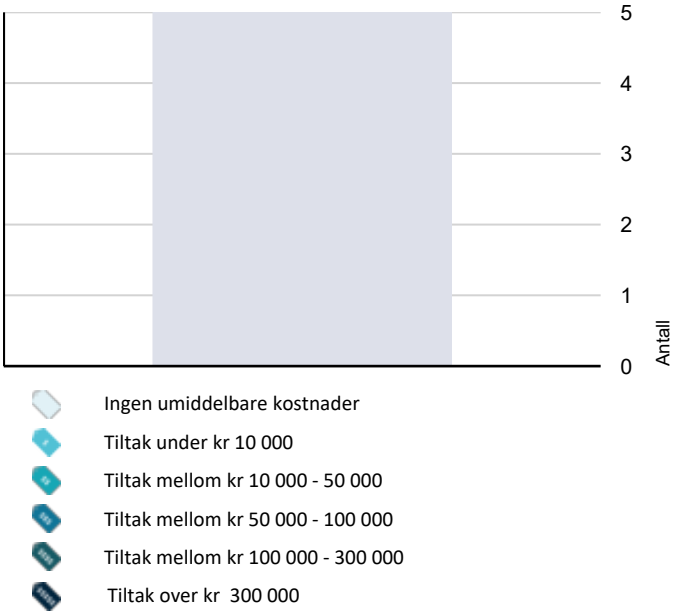
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

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

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

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.
Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner 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

Sammendrag av boligens tilstand

opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

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

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

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 2.etasje:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE:



Byggeår
1922

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.

–

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

Dører

Brannklassifisert entrédør (B30).
Det er montert elektrisk lås.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

Utvendige trapper

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

Utvendige trapper er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.

Andre utvendige forhold

Boligblokk oppført i mur- og teglsteinkonstruksjoner.

Ytterveggenes fasader er pusset og malt.
Saltak i trekonstruksjoner trolig tekket med takstein.

–

Bygningen ble tatt i bruk i 1922 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Tilstandsrapport

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Tregulv.

Vegger:
Glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,75 m.

–

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

–

Stedvis store sprekker og knirk i originalt tregulv.
Gulvknirk og skjevheter i gulvet ansees å være normalt i gamle bygårder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene., antas isolert med stubbloftfyll.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjeller (i noen rom).

Skjevheter samt gulvknirk må ansees å være vanlig i gamle bygårder av denne typen.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 15-25 mm i stue/kjøkken.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

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

TG 2 Pipe og ildsted

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.
Stålplate under peisovn.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist sprukket ildfast plate i ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Formpresset innerdør med 3 speil.

–

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

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre innvendige forhold

Plassbygde skap i entrè/gang og på ett soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom med varmekabler på gulv.
Baderommet er opplyst å være fra 2021 i regi av tidligere eier.
Det foreligger dokumentasjon fra rørlegger og faktura fra membranlegger.
Rør: Grens Rør & Servicetjenester AS og Membran: MEMBRAN-TEKNIKK AS.
Ellers ingen dokumentasjon.

–

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

–

Tilstandsrapport

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

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatte malte veggflater.
Glatt malt himling med downlights.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,59 m.

–

På befaring ble det påvist noe manglende fug i dusjsonen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk i dusj er målt til ca. 30 mm.
Og fra hovedsluk til dør, ca 20 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist at det kan forekomme vannansamlinger rundt sluk i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av fallforhold rundt sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.
Hjelpesluk i dusjsonen.

–

Tilstandsrapport

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

–

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

–

Det foreligger faktura fra membranteknikk, trolig er dette kun for gulv.
Det foreligger ingen dokumentasjon fra membran vegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er påvist andre avvik:

I dokumentasjon fra rørlegger står det kun at de har byttet hjelpesluk, ukjent om de har byttet hovedsluk.
På befaring ble det påvist hull i sluk/vannlås samt noe løs vannlås i hovedsluk.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Andre tiltak:

Sluk bør sjekkes nærmere av rørlegger,



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur over servant.
Veggmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Nedsenket dusjhjørne med skyvedør i glass, regnfallsdusj, dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil i himling. Luftespalte ved terskel

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

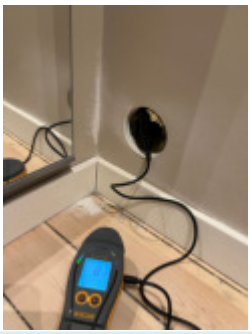
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (entrè/gang), uten unormale avvik.

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

–

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



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt.
Fliser på vegg over benk.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Vannførende rør i plast uten tettemuffe på varerør, det anbefales å montere tettemuffer for å unngå vannlekkasjer.

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

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

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

Tilstandsrapport

–

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

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør-opplegg med fordelerstokk i fordelerskap i vegg over wc på bad.
Drenering til rom med sluk.
Stoppekran bak inspeksjonsluke.

–

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

–

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



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Varmtvannstank

Varmtvanns bereder plassert i kasse bak plassbygdskap i entrè/gang.
Det er montert to stk inspeksjonsluker.
Bereder er ikke kontrollert pga. tilgang.
Ukjent årstall.

–

Opplyst av selger:
Varmtvannsberederen er en 110L Høiax.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.

–

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

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 og 6 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Tilstandsrapport

Dørtelefon med døråpner.

–

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

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

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

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

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

–

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

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

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

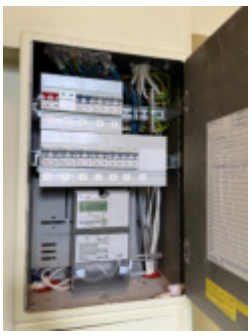
Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat.
Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.

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

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

–

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

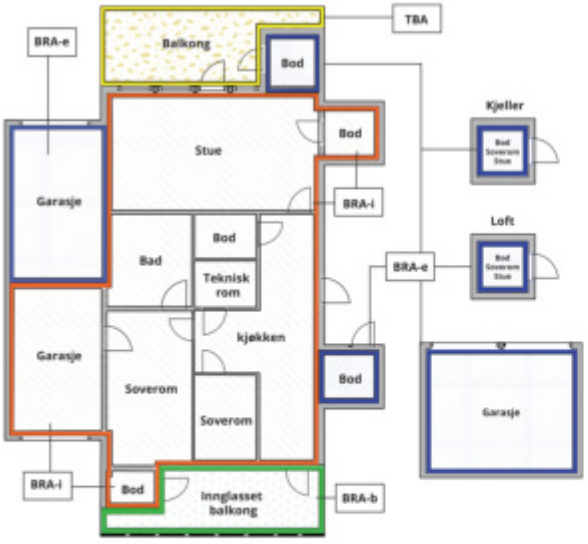
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 2.etasje:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft (fellesareal)		3		3	
2. Etasje	70			70	
Kjeller (fellesareal)		8		8	
SUM	**70**	**11**			
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

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

Kommentar

2.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

–

Loft (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 5 m² (skråtak).
Deler av boden er ikke måleverdig pga skråtak.

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 2 kjellerboder med ett gulvareal på ca. 1,7 m² og 5,5 m².

Bodene er merket med nr. 11.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.
Sjakt bak baderom er medregnet i boligens BRA-i.

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

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

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

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

–

Da areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler kan avvik forekomme.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er Ikke tilgjengelig på internett/saksinnsyn.

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

Kommentar: Opplyst av eier/selger:
Opplyst av forrige eier:
Bad o gkjøkken fra 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet i 2.etasje:	70	0

Kommentar

3-roms leilighet i 2.etasje: I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte
standarder. Takstingeniøren er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Petter Gulbrandsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	297	0	0	494.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Torshovgata 10 A			

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Torshov Kv 7 Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0201

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

Økning av festeavgiften må påregnes i fremtiden.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
11/Borettslaget Torshov Kv VII	955361989	11	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Petter Gulbrandsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
11	200	23 220	*31.12.2024*	244 908	*26.05.2025*

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 2.etasje med attraktiv og sentral beliggenhet på Torshov, bydel Sagene i Oslo.
Rolige omgivelse samtidig som det er kort vei til alt av bymessige fasiliteter.
Sagene/Torshov fremstår som et attraktivt, sentralt boligområde med nærhet til kollektivtransport, marka, skoler, barnehager og daglige servicetilbud.
Rekreasjons- og turmuligheter finnes like ved, blant annet Torshovparken, Torshovdalen og fine turveier langs Akerselva.

Om tomten

Felles festet tomt på 494,3 m².

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

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4 757,– pr. md.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av klassiske bygårder.
Bygning oppført i 1922 i mur- og teglsteinskonstruksjoner etter datidens byggeskikk.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og selskapet styret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	57325313	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	23.05.2025	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	23.05.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	03.06.2025	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	03.06.2025	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EI2671

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept (WM)

Oppdragsnr.
92250345

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Petter Gulbrandsen	Martine Harborg Ballestad

Gateadresse
Torshovgata 10A

Poststed	Postnr
Oslo	0476

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 92250345

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje ved rør skjult i vegg for vaskemaskin. Oppdaget i leiligheten under. Årsak var en dårlig pakning og feilen ble utbedret av rørlegger på garanti.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Badet ble totalrenovert i 2021 med bl.a. følgende: - Nye avløpsrør - Nye vannrør - Varmekabler

Arbeid utført av: Grens Rør & Servicetjenester AS

Filer

Rørleggerarbeid.pdf | Membran.pdf | Dokumentasjon varmekabler.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Membran lagt av Membran-Teknikk AS.

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

Beskrivelse: Sprukket ildfast plate i ovnen oppdaget under takst.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leiligheten har originale tregulv, så det er noe skjevheter i gulvet.

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: Arbeid utført i 2021. Installasjon av nye varmekabler og downlights på bad. Nytt elektrisk anlegg med nye sikringsautomater og nye kurser

Arbeid utført av: Visjonel AS

Filer

Samsvars-erklæring.pdf | Rapport fra sluttkontroll.pdf | Rapport Risikovurdering EL-anlegg.pdf | Dokumentasjon varmekabler.pdf

Document reference: 92250345

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: El-tilsyn 05.12.2023.

Filer

El-tilsyn 2023.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92250345

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92250345

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92250345

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Gulbrandsen	44f022462ea23f52d1687fc9962bdaceea68ea66	03.06.2025 08:07:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martine Ballestad	10ed7a3cb5a18bbd15c550c7aad6b669eff9a7e2	03.06.2025 07:22:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92250345

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

Fram Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Aksept v/Peter Hørte Lunde
Ullevålsveien 14, 0171 OSLO
E-post: WM120_3004819@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3004819/92-25-0345 torshovgata 10a . Vår ref.: 5200-1-011 Dato: 26.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Torshov Kv VII
Organisasjonsnr:	955361989
Andelseier:	Gulbrandsen, Petter
Medeier:	Ballestad, Martine Harborg
Leilighetsnummer:	011
Adresse:	Torshovgata 10, 0476 OSLO
Andelsnummer:	11
Gnr.	225
Bnr.	297
Borettsinnskudd:	Kr. 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 57325313.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Intern forkjøsrett, utlysningsgebyr til borettslaget i hht borettslagets egne bestemmelser er kr. 400,- i faktureringsomkostninger. Selger blir belastet for denne kostnaden. Gebyret innkreves ikke dersom det har vært forhåndsavklaring av forkjøpsrett. Selger belastes da et forhåndsavklaringsgebyr etter gjeldene priser. Avklaring av forkjøpsrett/styregodkjenning sendes pr. mail adr. styret@torshovkvartal7.no med kopi til kristoffer@torshovkvartal7.no Mulighet for å utvide enkelte leiligheter ved kjøp av loft/kjeller. Selskapet fester tomt av Oslo Kommune. Festekontrakten er inngått 011151, tinglyst 051151og har festetid på 70 år. . Mulighet for leie av parkeringsplass. Styret tildeler plasser. Parkeringsplass følger ikke andelen ved salg. Administrasjonsgebyr ved tildeling/endring av parkeringsplass etter gjeldene priser. De av andelseiere som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig (mai, juni, september og november). Endring felleskostnader. Kat. etterbetaling kjeller og loft. gjedler kun sept. og okt. mnd 24

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207645222
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	14 026 806,00
Innfrielsesdato:	30.03.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207645249
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	5,44%
Restsaldo	18 843 273,00
Innfrielsesdato:	30.11.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 757,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
kabel tv/internett	346,00	
Felleskostnader	4 411,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 271,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 399,-
Annen formue:	23 220,-
Gjeld:	263 259,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207645222
Restsaldo:	104 511,76
Kapitalkostnader:	940,44

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207645249
Restsaldo:	140 396,83
Kapitalkostnader:	901,21

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 244 908,59,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Said Bitta pr. e-post: said.bitta@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Halvor Finess Tretvoll, e-post: torshovkvartal7@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no mailto:oef@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5200
BORETTSLAGET TORSHOV KV VII

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TORSHOV KV VII

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

20. mai 2025 kl. 17:30, Torshovdalen aktivitetshus .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte etter årsmøte

Vi inviterer til beboermøte i etterkant av årsmøtet. Det vil da være mulig å ta opp større eller mindre forhold som ikke hører hjemme i det mer formelle årsmøtet. Representanter for både det gamle og det nye styret vil være til stede.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om å innføre Frankrikegårdens vedtak fra GF 2021: stopp i videre utbygging av leiligheter i fellesarealer med vår spesifisering kjellerarealer.
8. Forslag om å innhente tilbud på forbedret sykkeloppbevaring
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET TORSHOV KV VII

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at møtet ledes av borettslagets forretningsfører Said Bitta fra OBOS Eiendomsforvaltning.

Forslag til vedtak
Said Bitta, forretningsfører fra OBOS Eiendomsforvaltning, leder møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at Said Bitta fra OBOS Eiendomsforvaltning fører protokollen.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Said Bitta foreslått. Protokollvitner velges i møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 Styrerommet.pdf
2. 4.6 Revisjonsberetning 2024 s 5200.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 318 200.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 318 200.

Sak 7

Forslag om å innføre Frankrikegårdens vedtak fra GF 2021: stopp i videre utbygging av leiligheter i fellesarealer med vår spesifisering kjellerarealer.

Forslag fremmet av:
Kristin Haukebø, Tove Klinkenberg, Ida Michalsen, Atle Strøm, Ellen Thelle og Sindre Vegsund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Punkt 1: Forslaget er ikke rettet mot enkeltpersoner med leiligheter i 1.etg, men er et forslag som ivaretar samtlige beboere i borettslaget. Med de stadig stigende leilighetsprisene i Italiagården vil det være av stor interesse for utbyggere å utnytte kjellerutbygging til det maksimale. Med de rådende forholdene i markedet, vil det ikke være et spørsmål om hvorvidt det vil komme mer utbygging, men når det vil skje. Verdien av dette kommer enkeltbeboere til gode, borettslaget taper tilsvarende verdi. Selv om beboere er sikret 5 kvadrats boder i kjeller er det ingen garanti for brukervennlighet. Det vises til loftsboder som er bygd i størrelsen 1x4 meter som innfrir kravene ifht kvadratmeter men som ikke er så praktiske for beboerne.

Punkt 2: Fellesarealene er av stor verdi for alle beboere. Hagelag bruker disse til oppbevaring av planter og redskaper som kommer borettslaget til nytte. Beboere lagrer sykler og kjelker da sykkelbodene er fylt til randen. All felles lagring vil bli borte ved en utbygging og føre til ytterligere press på utebodene. Ved fortsatt utbygging av kjellerarealer vil familier med barn i 2.og 3. etg vanskelig kunne fortsette å bo i leilighetene pga stadig mindre lagringsplass både ved at boder bygges om og alt fellesareal opphører.

Sitat fra Styret i Frankrikegården: "Forslaget ble først stemt ned i 2013 og dette angrer mange beboere på. Det er idag svært lite lagringsplass tilgjengelig."

Styrets innstilling
Styret innstiller på at forslaget avvises mot en stemme.

Forslag til vedtak
Italiagården vedtar stans i videre utbygging av leiligheter i felles kjellerarealer.

Sak 8

Forslag om å innhente tilbud på forbedret sykkeloppbevaring

Forslag fremmet av:
Thomas Lange

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå at det innhentes tilbud om forbedret sykkeloppbevaring som både sikrer oss bedre mot tyveri og tar bedre vare på syklene. Følgende begrunnelse underbygger forslaget.

1. Reduksjon i antall parkeringsplasser: Med færre tilgjengelige parkeringsplasser langs gatene blir det stadig mer aktuelt med sykkel som fremkomstmiddel.

2. Mange sykler blir ødelagt på grunn av utilstrekkelig oppbevaring. Ved å investere i bedre sykkeloppbevaring, kan vi sikre at syklene våre blir beskyttet mot vær og vind, samt hindre skader som kan oppstå ved dårlig oppbevaring.

3. Forbedret sykkeloppbevaring vil være til nytte for alle, inkludert barnefamilier. Med tryggere og mer tilgjengelige oppbevaringsløsninger kan familier føle seg sikre på at syklene deres er godt ivaretatt, noe som oppmuntrer til mer sykling og en sunnere livsstil.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Det innhentes tilbud om forbedret sykkeloppbevaring som både sikrer oss bedre mot tyveri og tar bedre vare på syklene.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ole Høystad

  Ole er 37 år og har bodd i Italiagården siden september 2023. Han er gift, har to barn og jobber til daglig som prosjektleder med vedlikehold av bygg og eiendom. Dette er hans andre styreperiode.

Valg av 1 styremedlem 1 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1:

- Hannah Ekelund

  Hannah er 25 år og flyttet inn i Italiagården i 2024, der hun bor sammen med samboeren sin. Hun jobber i kommunikasjonsbyrå og tar en mastergrad ved UiO.

Valg av 1 styremedlem 2 Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Martine Harborg Ballestad

  Martine er 28 år og har bodd i Italiagården siden 2021, sammen med samboer. Hun har 8 års ledererfaring fra Forsvaret og jobber nå som prosjektingeniør i Kongsberg Gruppen.

Valg av 1 varamedlem 1 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem 1:

- Turid Victoria Samdal

Valg av 1 varamedlem 2 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem 2:

- Joakim Fretheim

Valg av 1 varamedlem 3 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem 3:

- Luis Vizcaya

Valg av 1 varamedlem 4 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem 4:

- Liv-Arnhild Romsaas

Valg av 1 varamedlem 5 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem 5:

- Trine Marcelius

  Trine er 42 år og har bodd i Italiagården siden 2011. Hun jobber som Store Operation Lead for H&M Norge og Island. Gift og har en datter på snart 20 år. Flytter i vår til deres tredje leilighet i gården! Dette er hennes første styreperiode.

Valg av 3 valgkomitee Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitee :

- Gro Elin Hansen
- Jonas Krogh Læret
- Siri Rygh

Vedlegg

1. V2 - Valgkomiteen Italiagården innstilling 2025-2026.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024/25

Årsmøte i 2024 ble avholdt den 28. mai i Torshovdalen aktivitetshus. Siden den gang har styret avholdt 14 møter, inkludert ett regnskapsmøte. Styret har samlet også vært på befaring i alle fellesarealer i gården, innendørs og utendørs.

Styreperioden har vært preget av to overordnede prioriteringer: For det første gjennomgang av borettslagets avtaler, inngående som utgående. For det andre å oppdatere oversikten over hvilke vedlikeholdsoppgaver som bør prioriteres de nærmeste årene.

Resultatet av avtalegjennomgangen har blant annet resultert i en lavere rentekostnad på borettslagets to lån i OBOS-banken og en pågående sak med Zachariassen angående etterbetaling av differansen mellom den kontraktsfestede leien og den faktisk innbetalte leien for de siste tre årene. Etter å ha innhentet alternative tilbud for enkelte tjenester har vi p.t. holdt fast på Borettslagservice (vaktmestertjenester), Vaktmesterkompaniet (snørydding og strøing) og Absolutt Rent (trappevask). Academy frisøren har varslet at hun vil selge virksomheten, og i den forbindelse ble det gjennomført en utredning av hva antatt markedsleie for våre utleide næringslokaler egentlig er. Vi vil trolig kunne få inn en noe høyere sum av ny leietaker i frisørlokalene. I tillegg har det blitt innkrevd etterbetaling fra andelseiere som ikke hadde fått leien for utbygde arealer på loft og i kjellere justert i tråd med tidligere styrevedtak. Gartneren har også fått en noe redusert kontrakt, og det er innført en innstramming i praksis knyttet til å melde skader til borettslagets forsikringsselskap samt etablert en rutine for håndteringen av brukerbetalingen fra vaskeriene. Det er også tatt skritt for å skifte ut leverandør av inspeksjon og service på det felles brannvarslingsanlegget. Samlet sett, og i kombinasjon med en økning av felleskostnadene og parkeringsleien, har dette gitt oss en forbedring i den økonomiske situasjonen slik at vi ikke lenger tærer på borettslagets disponible midler fra år til år. Det hjalp også at vi etter inspeksjon av avløpsrørene i en rekke oppganger fikk kommunen til å frafalle et potensielt kostnadskrevende krav om utbedring av disse.

Resultatet av arbeidet med revisjon av vedlikeholdsplanen og styrets befaringer i gården har avdekket at den generelle tilstanden til bygningsmassen er god, men at det er noen middels store oppgaver som bør prioriteres på kort sikt. Dette inkluderer utskifting av inntaksrør for vann i én oppgang, tetting av brudd på branncelleskiller ved blant annet rørgjennomføringer i en rekke oppganger, tiltak for fuktsikring av to særlig fuktige kjellere og setningsproblematikk i enkelte deler av bygningsmassen. Styret har dessuten identifisert enkelte tiltak som vil medføre et betydelig løft i gårdens visuelle framtoning: Utbedring av en rekke mindre fasadeskader, så som avslag, sprekker, hakk og lignende, samt asfaltering av gangveiene i gården.

Gitt at økonomien fortsatt er noe anstrengt, har styret prioritert å innhente tilbud på de mest presserende vedlikeholdsoppgavene, og det pågår p.t. prosesser for å få utbedret de mest prekære avvikene vi har identifisert.

Ved siden av disse hovedoppgavene har styret gjennomført en omfattende oppfølging av forrige årsmøtes vedtak om at det skal etableres pizzaovn i gården. Det har vært viktig i den forbindelse å gi alle en mulighet til å bli hørt og å sikre at tiltaket faktisk blir en kilde til økt trivsel. Snart vil trolig lukten av nystekt pizza spre seg i Italiagården!

Styret har også satset på brannsikkerhet. Alle avvik som ble avdekket i rapporten Norsk Brannvern leverte etter inspeksjonen våren 2024, har blitt lukket. Det ble blant annet utdelt nye slukkeapparater og brannvarslere til alle beboere. Når det gjelder det felles varslingsanlegget i gården, har vi hatt mange feilmeldinger og en tidvis krevende dialog med nåværende leverandør. De fleste feilene var en følge av et lynnedslag i juni 2024 som slo ut et kretskort i en av sentralene. Mange senere feilmeldinger har knyttet seg til ufullstendig retting av denne opprinnelige skaden.

Utover det nevnte har styreperioden inneholdt håndtering og løpende oppfølging av en lang rekke forhold. Det har dreid seg om blant annet:

- oppussinger i gården

- noen lekkasjesaker, en skadet gesims og en takstein som har ramlet ned

- reklamasjonsmaling på grunn av feil ved malingsjobben som ble gjort i oppgangene

- utleie i strid med vedtektene

- jordfeil i utelys

- flere filminnspillinger i gården

- fjerning av tagging

- en rekke feil med låser, dører og callinganlegg

- avklaring i forsikringssaker

- gnagere og funn av skjeggkre

- tungt snøfall

- pipeløp med sur lukt

- plassering av barnevognskur

- konflikten mellom TV2 og Telia

- diverse problemer i vaskeriene

- mysteriet med alle hengelåsene som har blitt borte fra søppelskuret i Mastrups gate.

Det er særlig verdt å nevne arbeidet med kartleggingen av dårlig/defekt vinduskitt etter utskiftingen av vinduer for en del år siden. Reparasjonen er en reklamasjonssak.

Vi har videre gjennomført en evaluering av ordningen med OBOS-nøkkel/Unlock-systemet og vedtatt at dette er noe vi vil fortsette med.

Det er også gjennomført kontrollmåling av radonnivåer i gården etter installasjonen av radonpumper for noen år siden. Resultatene av kontrollmålingene er betryggende, men det vurderes om flere tiltak kan være nødvendig.

Vi har dessuten bestilt en kontroll av lekeplassen og avventer rapport som vil peke på eventuelle avvik som må utbedres.

Styret og hele borettslaget har hatt stor glede av at det finnes flere aktive beboergrupper i gården – for barnefamilier, bryggerilag, årsfestgruppe, hagegruppe og dugnadsgjengen i Lillegården – som bidrar svært positivt til bomiljøet. Styret har også invitert interesserte andelseiere til å bidra i en gjenopplivet bakgårdsgruppe, som får i oppdrag å utarbeide forslag til hvordan bakgården kan videreutvikles.

Siden sist årsmøte har det blitt tildelt to parkeringsplasser for bil. Samtidig har styret økt leien for parkeringsplassene noe (med 200 kroner for bil og 100 kroner for motorsykkel). Leie av barnevognskur er ikke økt. Her har det vært tre tildelinger i perioden.

Felleskostnadene ble økt med cirka 10 prosent på årsbasis (11 prosent med virkning fra 1. februar 2025).

Det har vært solgt hele 14 leiligheter i løpet av styreperioden, hvorav tre ble tatt på forkjøpsrett.

Sosialt har gårdens ildsjeler bidratt til blant annet årsfest, seier i den tradisjonsrike okseduellen og julegrantenning med korpsmusikk og utdeling av godteposer til barna. Det har også vært gjennomført to dugnader – høst og vår – med høy innsats og hyggelig avslutning med pølser og brus.

De flotte lindetrærne er beskåret slik seg hør og bør.

BORETTSLAGET TORSHOV KV VII
ORG.NR. 955 361 989, KUNDENR. 5200

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 893 899**	**5 148 694**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 040 126	-1 108 028
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 097 568	-1 146 767
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-57 442**	**-2 254 795**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 836 456**	**2 893 899**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 516 222	3 707 547
Kortsiktig gjeld	-679 766	-813 648
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 836 456**	**2 893 899**

BORETTSLAGET TORSHOV KV VII
ORG.NR. 955 361 989, KUNDENR. 5200

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 382 744	8 954 552	9 030 620	9 924 000
Vaskeri	9	64 638	0	0	0
Inntekter forkjøp	10	64 250	69 865	0	0
Andre inntekter		0	86 875	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 511 632**	**9 111 292**	**9 030 620**	**9 924 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-42 960	-41 877	-41 877	-42 000
Styrehonorar	4	-304 682	-297 000	-310 900	-310 900
Revisjonshonorar	5	-15 976	-18 304	-16 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-272 350	-259 003	-269 000	-281 000
Konsulenthonorar	6	-43 837	-113 775	-45 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-1 193 364	-2 891 960	-1 055 000	-1 415 000
Forsikringer		-914 221	-784 514	-863 000	-1 054 190
Festeavgift		-207 896	-207 896	-207 000	-207 000
Kommunale avgifter	8	-2 281 036	-2 094 141	-2 071 000	-2 449 500
Energi/fyring		-124 550	-141 629	-180 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-303 368	-594 545	-622 924	-639 408
Andre driftskostnader	11	-1 005 436	-1 267 589	-923 500	-955 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 709 675**	**-8 712 232**	**-6 605 201**	**-7 549 498**
DRIFTSRESULTAT		**2 801 957**	**399 061**	**2 425 419**	**2 374 502**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	170 672	173 620	0	0
Finanskostnader	13	-1 932 504	-1 680 709	-2 060 000	-1 883 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 761 832**	**-1 507 089**	**-2 060 000**	**-1 883 000**
ÅRSRESULTAT		**1 040 126**	**-1 108 028**	**365 419**	**491 502**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 108 028		
Reduksjon udekket tap		1 040 126	0		

BORETTSLAGET TORSHOV KV VII
ORG.NR. 955 361 989, KUNDENR. 5200

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	12 947 611	12 947 611
SUM ANLEGGSMIDLER		**12 947 611**	**12 947 611**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		40 106	33 453
Forskuddsbetalte kostnader		656 319	0
Driftskonto OBOS-banken		322 571	806 784
Sparekonto OBOS-banken		2 497 226	2 867 311
SUM OMLØPSMIDLER		**3 516 222**	**3 707 547**
SUM EIENDELER		**16 463 833**	**16 655 158**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 159 * 100		15 900	15 900
Udekket tap	15	-17 486 133	-18 526 258
SUM EGENKAPITAL		**-17 470 233**	**-18 510 358**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	33 254 300	34 351 868
SUM LANGSIKTIG GJELD		**33 254 300**	**34 351 868**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		85 725	96 213
Leverandørgjeld		583 955	462 258
Påløpte renter		10 156	169 048
Påløpte avdrag		0	86 156
Annen kortsiktig gjeld	17	-70	-27
SUM KORTSIKTIG GJELD		**679 766**	**813 648**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 463 833**	**16 655 158**
Pantstillelse	18	50 020 000	50 020 000
Garantiansvar		0	0

Oslo,29.04.2025
Styret i Borettslaget Torshov Kv VII

Halvor Finess Tretvoll Ole Rusten Høystad Per Botolf Maurseth

Kaare Weider Kristoffer Andersen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 397 617
Felleskostnader	1 296 548
TV/Internett	622 129
Lokaler	510 912
Parkering	222 600
Eiendomsskatt 1.kvartal	206 728
Felleskostnader	103 220
Parkering	14 800
Diverse	8 190
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 382 744**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 960
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 960**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 304 682.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 800, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 976.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-16 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 738
Andre konsulenthonorarer	-4 849
SUM KONSULENTHONORAR	**-43 837**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-316 881
Drift/vedlikehold VVS	-52 530
Drift/vedlikehold elektro	-119 994
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-318 703
Drift/vedlikehold brannsikring	-283 343
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-73 642
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-6 271
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 193 364**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-215 741
Vann- og avløpsavgift	-1 441 447
Feieavgift	-28 288
Renovasjonsavgift	-595 560
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 281 036**

NOTE: 9
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	64 638
SUM INNTEKTER VASKERI	**64 638**

SUM VASKERI	**64 638**

NOTE: 10
INNTEKTER FORKJØP

INNTEKTER FORKJØP

Inntekter forkjøpsrett	64 250
SUM	**64 250**

SUM ANDRE ANLEGG	**64 250**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-36 111
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-105 910
Datautstyr	-2 981
Annet driftsmateriale	-9 912
Vaktmestertjenester	-251 408
Service brannalarm/nødlys	-45 143
Renhold ved firmaer	-353 744
Snørydding	-81 174
Andre kostnader	-67 769
Trykksaker	-1 688
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 800
Andre kontorkostnader	-8 616
Porto	-1 500
Bank- og kortgebyr	-5 100
Velferdskostnader	-28 578
Tap på fordringer,	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 005 436**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 501
Renter av sparekonto i OBOS-banken	79 915
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 173
Kundeutbytte fra Gjensidige	85 083
SUM FINANSINNTEKTER	**170 672**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 094 980
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-836 443
Renter på leverandørgjeld	-1 081
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 932 504**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1917	2 837 170
Tilgang 1988	9 379 627
Tilgang 1989	684 753
Tilgang 1990	46 061
SUM BYGNINGER	**12 947 611**

Tomten er bygslet av Oslo kommune i 70 år fra 01.11.1951.
Gnr.225/bnr.60, 61, 105, 107, 109, 111, 113, 114, 168, 170, 190, 192, 194, 196 og 297.
Borettslaget eier leilighet 146. Innskudd og andel er ikke beregnet og bokført.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2017	-21 877 430	
Nedbetalt tidligere	6 901 203	
Nedbetalt i år	703 697	
		-14 272 530
Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2017	-24 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 624 359	
Nedbetalt i år	393 871	
		-18 981 770
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-33 254 300**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**70**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Obligasjon	20 000
Pantelån	33 254 300
TOTALT	**33 274 300**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	12 947 611
TOTALT	**12 947 611**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET TORSHOV KV VII

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET TORSHOV KV VII.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BZ5CY-5AW4X-GCMEE-EU25J-TXAQ3-LKJHH

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 88.93.xxx.xxx
2025-05-09 21:12:40 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BZ5CY-5AW4X-GCMEE-EU25J-TXAQ3-LKJHH

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

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

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

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

Innstilles 2025/2026:		
Ole Høystad	Styreleder (NY, tidl. styremedlem)	Ole er 37 år og har bodd i Italiagården siden september 2023. Han er gift, har to barn og jobber til daglig som prosjektleder med vedlikehold av bygg og eiendom. Dette er hans andre styreperiode.
Martine Harborg Ballestad	Styremedlem (NY, 2 år)	Martine er 28 år og har bodd i Italiagården siden 2021, sammen med samboer. Hun har 8 års ledererfaring fra Forsvaret og jobber nå som prosjektingeniør i Kongsberg Gruppen.
Hannah Ekelund	Styremedlem (NY, 1 år)	Hannah er 25 år og flyttet inn i Italiagården i 2024, der hun bor sammen med samboeren sin. Hun jobber i kommunikasjonsbyrå og tar en mastergrad ved UiO.
Turid Victoria Samdal	Vara #1	
Joakim Fretheim	Vara #2	
Luis Vizcaya	Vara #3	
Liv-Arnhild Romsaas	Vara #4	
Trine Marcelius	Vara #5 (NY)	Trine er 42 år og har bodd i Italiagården siden 2011. Hun jobber som Store Operation Lead for H&M Norge og Island. Gift og har en datter på snart 20 år. Flytter i vår til deres tredje leilighet i gården! Dette er hennes første styreperiode.
Siri Rygh	Valgkomité 1	
Gro Elin Hansen	Valgkomité 2	
Jonas Krogh Læret	Valgkomité 3	

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kaare Weider

Per Botolf Maurseth

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25
Selskapsnummer: 5200 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET TORSHOV KV VII

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Torshov Kvartal VII Borettslag

Organisasjonsnummer: 955361989
Møtet ble avholdt 28. mai kl. 18:00, Torshovdalen aktivitetshus. Fagerheimsgate 31.

Antall stemmeberettigede som deltok: 55
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 11

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår OBOS ved rådgiver Said Bitta som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> OBOS ved rådgiver Said Bitta er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble OBOS ved Rådgiver Said Bitta foreslått. Bjørn Årbog ble foreslått som protokollvitne
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Styret foreslår at styrehonoraret skal KPI-reguleres. Fra januar 2023 til januar 2024 (budsjettår) er prisstigningen på 4,7%. Det foreslås at styrehonoraret økes fra 297000 til 310900.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 900.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 310 900.

✓ Vedtatt.

7. Forslag fra styret. Presisering av gjeldende praksis, teksttillegg til vedtektenes punkt 4-3 (3)

Styret foreslår å legge til en setning til vedtektenes punkt 4-3 (3). Hensikten er å presisere eksisterende regler vedrørende vedlikeholdsansvaret for kjeller- og loftsutbygde leiligheter. Utfallet av vedtaket i dette forslaget endrer ikke borettslagets gjeldende praksis, men det vil kunne bli lettere for beboere og fremtidige styrer å navigere i reglene som følges i vårt borettslag, i tillegg til raskere saksbehandling ved søknad til styret.

Forslag til vedtak:

(Teksttillegget er formulert og juridisk kvalitetssikret av advokatene i Obos. Foreslåtte teksttillegg er uthevet i kursiv.)

4-3 Bygningsmessige arbeider

(3) Bygningsmassen er borettslagets eiendom. Andelseierne har ansvar for at vedlikehold, rehabilitering og ombygging skjer i overensstemmelse med lover, forskrifter og regler.

Ved inngrep i bygningsmassen skal det alltid søkes skriftlig om tillatelse fra styret. Andelseiere har ansvar for innhenting av nødvendige tillatelser fra myndighetene. Der det er påkrevd skal det bare benyttes fagutdannet personell. Kostnader i forbindelse med vedlikehold, rehabilitering og ombygging skal betales av andelseiere. *I leiligheter der det er bygget ut i kjeller eller loft, inkluderer dette: Nødvendig vedlikehold, reparasjon og utskiftinger av slik som glugger, vinduer, takterrasser med overflate, membran og sluk, dører, nedløpsrør frem til borettslagets felles-/hovedrør, varmekabler, ventiler inkl. lufterør, beslag, og annet*

av installasjoner/konstruksjoner som hører til den utbygde leiligheten og som berører tak, fasade eller fellesarealer for øvrig.

> **Forslag til vedtak:**
> 4-3 Bygningsmessige arbeider (3) Bygningsmassen er borettslagets eiendom. Andelseierne har ansvar for at vedlikehold, rehabilitering og ombygging skjer i overensstemmelse med lover, forskrifter og regler. Ved inngrep i bygningsmassen skal det alltid søkes skriftlig om tillatelse fra styret. Andelseiere har ansvar for innhenting av nødvendige tillatelser fra myndighetene. Der det er påkrevd skal det bare benyttes fagutdannet personell. Kostnader i forbindelse med vedlikehold, rehabilitering og ombygging skal betales av andelseiere. I leiligheter der det er bygget ut i kjeller eller loft, inkluderer dette: Nødvendig vedlikehold, reparasjon og utskiftinger av slik som glugger, vinduer, takterrasser med overflate, membran og sluk, dører, nedløpsrør frem til borettslagets felles-/hovedrør, varmekabler, ventiler inkl. lufterør, beslag, og annet av installasjoner/konstruksjoner som hører til den utbygde leiligheten og som berører tak, fasade eller fellesarealer for øvrig.
>
> ✓ **Vedtatt. 4 stemmer mot.**

8. Forslag fra Audun M. Ohnstad. Prisjustering for parkeringsplasser

Bakgrunn: Det ble også i fjor foreslått å endre praksis for prisjustering av borettslagets parkeringsplasser. Forslaget ble nedstemt. Årets forslag innebærer en noe mykere tilnærming til prisjusteringene for å imøtekomme de som har parkeringsplass i dag. Jeg håper det er tilstrekkelig, og at dette er løsningen som både de med og de uten parkeringsplass kan være noenlunde fornøyd med.

Innledningsvis mener jeg prisingen av parkeringsplassene må ligge til styret og ikke til generalforsamlingen. Det vil alltid være et visst nivå av inflasjon, og det er nødvendig å tilpasse seg denne for å unngå at prisene reelt sett går ned. I tillegg mener jeg det er nødvendig å justere priser i tråd med endringer i etterspørselen i borettslaget og tilbudet av parkeringsplasser i nærområdet.

Ventelista for parkeringsplass er for lang, og jeg mener vi bør bruke pris som en mekanisme for å korte den ned. Slik det er nå må man belage seg på å vente i nærmere 15 år. Det innebærer blant annet i praksis at mange barnefamilier er utelukket fra å ha parkeringsplass mens barna er små. Jeg foreslår imidlertid ikke at vi skal tilstrebe å tømme ventelista helt. Det kan være fornuftig med et begrenset omfang for å unngå at plasser blir stående tomme, og det er kan også være fornuftig med en forholdsvis stabil prising.

Som kjent har markedsprisen på parkeringsplasser på Torshov økt mye de siste årene. Markedsprisen er den prisen som gjør at tilbud og etterspørsel møtes, altså at alle som vil kjøpe får kjøpe. Det er ganske lett å måle markedsprisen i vårt interne marked med lengden på ventelista. I tillegg er det verdt å nevne at Aimo park har parkeringsplasser i Torshovgata 12, i forlengelsen av borettslagets plasser, som nå koster 2 447 kr i mnd (og er utsolgt). Jeg mener ikke at det er nødvendig eller riktig at vi skal helt opp på markedspris, men det er nyttig å forholde seg til den for å vurdere hva som er rettferdig. Det er liten tvil om at markedsprisen for en parkeringsplass i gården er langt høyere enn 800 kr.

Parkeringsplassene er altså kraftig subsidiert av borettslaget, som betyr alle de andre beboerne. Hvis vi hadde økt prisen per parkeringsplass med 800 kr (til 1 600 kr, fortsatt godt under Aimo park), ville 32 parkeringsplasser årlig betydd 800 * 12 * 32 = 307 200 kr til fellesskapet. Det ville utgjøre 307 200 / 158 = 1 944 kr per leilighet i borettslaget per år, som kunne blitt brukt til å redusere felleskostnader og/eller gode tiltak.

Jeg forstår at en slik økning vil oppleves dramatisk for de som har parkeringsplass, og kunne være et betydelig innhugg i privatøkonomien. Mitt forslag er derfor at at det settes et tak for de årlige prisøkningene for parkeringsplasser. Fordi prisnivået nå er såpass lavt foreslår jeg økninger begrenset til 30 % per år de neste 3

år, og så et strammere nivå deretter. En gradvis tilnærming vil også gjøre at man kan vurdere hvordan lengden på ventelista påvirkes.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslag til vedtak med bakgrunn i at mandatet for regulering av parkeringsleien allerede ligger hos styret (nedfelt i "prinsipper for parkering"). Styret ønsker å presisere for årsmøtet at å stemme nei til forslaget betyr at man stemmer nei til denne konkrete modellen og ikke til en økning av parkeringsleien generelt.

> ❌ **Ikke vedtatt. Forlaget ble trukket tilbake av forslagsstiller**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Styret skal årlig justere prisen på parkeringsplassene, begrenset til maksimalt 30 % økning per år de neste 3 år og maksimalt KPI + 5 % deretter. Prissettingen skal hensynta (1) fellesskapets økonomi, (2) stabilitet og forutsigbarhet for de som har parkeringsplass og (3) en fornuftig lengde på ventelista.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Styret skal årlig justere prisen på parkeringsplassene, begrenset til maksimalt 20 % økning per år de neste 4 år og maksimalt KPI + 5 % deretter. Prissettingen skal hensynta (1) fellesskapets økonomi, (2) stabilitet og forutsigbarhet for de som har parkeringsplass og (3) et fornuftig lengde på ventelista.

9. Forslag fra Ole Høystad. Tiltak mot unødig bilkjøring i bakgården

Vi opplever at det er mye unødig bilkjøring i bakgården, til tross for at det er skiltet mot nettopp dette. Dessverre er skiltet gammelt og lite synlig. Vi har forståelse for at det kan være tilfeller der bilbruk er nødvendig, men ønsker altså at det iverksettes tiltak for å redusere mengden

Styrets innstilling
Styret støtter forslag til vedtak og viser til at det finnes et tidligere årsmøtevedtak fra 2020 hvor styret skulle utrede dette og ta det tilbake til årsmøtet. Styret har innhentet pris (mars 2023) hvor kostnad da var estimert til rundt 200.000,-. Styret ønsker å presisere at finansiering av dette må tas av borettslagets oppsparte midler da det ikke er rom for dette i eksisterende budsjett.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt. Ingen stemmer for**

10. Forslag fra Ole Høystad. Utplassering av askebegre

Det er mange mennesker som røyker sigaretter i bakgården, og dessverre medfører dette at det ligger mye sigarettsneiper henslengt på bakken.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslag til vedtak. Styret oppfordrer imidlertid alle beboere til å ta ansvar for opprydding av egen og eventuelle gjesters forsøpling

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt. Forslaget ble trukket tilbake av forslagsstiller**

11. Forslag fra Tonje og Ørjan Thorn, Gro Elin Hansen og Arnt Maasø , Helle Nilsen, Francesco Cassano og Ylva Nordahl, Jonas og Riccarda Læret, Reetta Asikainen og Ola Erlien Dalløkken, Lena Hammerø og Ola Rydjord .Vedfyrt pizzaovn i felles bakgård

Vi bor i et flott borettslag som på folkemunne kalles Italiagården. Opprinnelsen til kallenavnet er uvisst, men vi kan alle enes om at vi føler sterk tilhørighet til Italia. Av den grunn synes vi gården bør ha en ordentlig italiensk pizzaovn! Vi ønsker herved å fremme et forslag om etablering av vedfyrt pizzaovn i Italiagårdens felles bakgård. Vårt mål er å skape et enda hyggeligere og mer sosialt uterom hvor beboere kan samles og nyte godt av felles matlaging og hyggelige stunder sammen.

En pizzaovn vil gi beboerne i borettslaget en unik mulighet til å nyte hjemmelaget pizza og andre ovnsbakte retter, noe som vil være med å berike våre sosiale sammenkomster. For oppvoksende generasjoner vil dette gi en mulighet til felles læring på tvers av aldersgrupper. En vedfyrt steinovn har allsidig funksjonalitet og vil kunne brukes gjennom hele året og på den måten bidra til utendørsaktivitet også utenom sommersesongen. I tillegg til å være et attraktivt tiltak for nåværende beboere, vil en pizzaovn også bidra til å øke attraktiviteten og verdien av vår eiendom.

Vi har sett på ulike modeller og har forhørt oss med andre borettslag (f.eks Borettslaget Lindern Kvartal IV) som har murt pizzaovn på dugnad. Basert på modellene som vi har sett på, ser vi for oss kostnader til ovn på rundt kr 40.000 inkl mva og kr 35.000 utover dette til materialer for å sette opp ovn med tilhørende arbeidsbenk og plass til ved. Vi anslår derfor at å etablere et slikt utekjøkken i 2024 vil koste i underkant av kr 80.000.
Et slikt utekjøkken med pizzaovn er tilnærmet vedlikeholdsfritt. Det er en forutsetning at ovn og montering tilfredsstiller krav til utslipp og brannsikkerhet. Vi anbefaler at det utpekes en kontaktperson i styret som samarbeider med en gruppe beboere som utfører arbeidet på dugnad. Forslagsstillerne bidrar gjerne i dette arbeidet.

Styrets innstilling
Styret er delt, men flertallet støtter ikke forslag til vedtak. Dette med bakgrunn i at det er kostbare tider med prisøkning på en rekke utgifter borettslaget har, i tillegg til kommende kostbart vedlikehold. En slik økonomisk prioritering vurderes dermed ikke riktig nå. Styret synes imidlertid initiativet er svært godt og oppfordrer til at alternative løsninger for finansiering slik man har sett andre steder i borettslaget vurderes.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen bevilger inntil kr 80.000 til etablering av pizzaovn i bakgården.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag fra Erik Norrud. Det opprettes en spleis på pizza ovn og styret bidrar med tilsvarende beløp begrenset oppad til kr 40 000.

✓ **Vedtatt. 38 For og 13 mot.**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Halvor Finess Tretvoll

Følgende stilte til valg:

Halvor Finess Tretvoll

Styremedlem 1 (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristoffer Andersen

Følgende stilte til valg:
Kristoffer Andersen

Styremedlem 2 (2 år)

Følgende ble valgt:
Ole Høystad
Per Botolf Maurseth
Kaare J. Weider

Følgende stilte til valg:
Ole Høystad
Per Botolf Maurseth
Kaare J. Weider

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Liv Arnhild Romsaas
Reetta Asikainen Erlien
Joakim Fretheim
Turid Victoria Samdal
Luis R Vizcaya

Følgende stilte til valg:
Liv Arnhild Romsaas
Reetta Asikainen Erlien
Joakim Fretheim
Turid Victoria Samdal
Luis R Vizcaya

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Gro Elin Hansen
Jonas Krogh Læret
Siri Rygh

Følgende stilte til valg:
Gro Elin Hansen
Jonas Krogh Læret
Siri Rygh

Protokollen signeres av
Møteleder: Said Bitta /s/

Protokollvitne:
Bjørn Årbog /s/

Vedtekter
For
Borettslaget Torshov Kvartal VII Org. nr. 955361989

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 23. mai 2006.

Endret på ordinær generalforsamling 15. mai 2007
Endret på ordinær generalforsamling 4. mai 2010
Endret på ordinær generalforsamling 4. mai 2015
Endret på ordinær generalforsamling 3. mai 2016
Endret på ordinær generalforsamling 28. mai 2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Torshov Kvartal VII er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Juridiske personer som er beskrevet i borettslagslovens § 4-2 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til opp til ti prosent av boligene i laget.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Melding om overførsel må være skriftlig og inneholde pris, overtakelsesdato, eiers navn og adresse, samt angivelse av minimum 1 dagers visning for borettslagets andelseiere. For andeler som overdras skal forkjøpsretten kunngjøres gjennom oppslag i borettslaget og eventuelt gjennom andre kanaler. Andelseierne skal ha minimum 5 virkedagers frist til å melde seg dersom forkjøpsretten ønskes benyttet.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Krever flere andelseiere i borettslaget å overta en andel i henhold til forkjøpsrett, foretar styret fordeling etter ansiennitet (tidsrom som andelseier i borettslaget). Ved lik ansiennitet går den med liten leilighet foran.

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

(3) Andelseier som gjør bruk av forkjøpsretten, trer inn i en allerede inngått avtale, og kjøper boligen til pris og vilkår tilsvarende det bud som er akseptert.

(4) Benyttes forkjøpsretten, må andelseieren kunne dokumentere at kjøpet kan finansieres. Lånetilsagn fra finansieringsinstitusjon og andelseieren egen andel godkjennes som finansieringsdokumentasjon.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2)
(3) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(6) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(8) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av flaggstang, private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å foreta forandringer av fasader, balkonger, dører eller oppganger eller å foreta noen form for montering på/ i disse uten skriftlig tillatelse fra styret.

(3) Bygningsmassen er borettslagets eiendom. Andelseierne har ansvar for at vedlikehold, rehabilitering og ombygging skjer i overensstemmelse med lover, forskrifter og regler. Ved inngrep i bygningsmassen skal det alltid søkes skriftlig om tillatelse fra styret. Andelseiere har ansvar for innhenting av nødvendige tillatelser fra myndighetene. Der det er påkrevd skal det bare benyttes fagutdannet personell. Kostnader i forbindelse med vedlikehold, rehabilitering og ombygging skal betales av andelseiere. I leiligheter der det er bygget ut kjeller eller loft, inkluderer dette: Nødvendig vedlikehold, reparasjon og utskiftinger av slik som glugger, vinduer, takterrasser med overflate, membran og sluk, dører, nedløpsrør frem til borettslagets felles-/hovedrør, varmekabler, ventiler inkl. lufterør, beslag, og annet installasjoner/konstruksjoner som hører til den utbygde leiligheten og som berører tak, fasade eller fellesarealer for øvrig

(4) Andelseier kan etter skriftlig avtale med styret gis tillatelse til å foreta bygningsmessige arbeider i henhold til borettslagets vedtatte retningslinjer for utbygging av leiligheter. Den som til enhver tid er andelseier av leilighet i borettslaget, hefter for bygningsmessige feil og mangler som skriver seg fra utførte byggearbeider i tilknytning til leiligheten. Andelseier står overfor borettslaget økonomisk ansvarlig for følgene av at retningslinjene for utbygging ikke er fulgt. Dette gjelder også der andelen har skiftet eier.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget. Kostnadene knyttet til fjerning av innsekter og skadedyr dekkes av borettslaget, med mindre andelseier har opptrådt uaktsomt, eller ikke har meldt fra innen rimelig tid.
Styret avgjør om borettslaget skal ta kostnadene.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget. Andelseieren skal også melde fra om andre større skader i boligen.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Ved skade som dekkes av borettslagets forsikring, dekker borettslaget egenandelen med mindre andelseier har opptrådt uaktsomt eller at skaden direkte skyldes utbedring/endring i bygningsmessig konstruksjoner som følge av ombygging eller oppussing som andelseier har vært ansvarlig for.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslaget har i alle tilfeller rett til å erstatte gamle installasjoner som går gjennom boligen når det er behov for det.
(3)

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget, for andelseierens kostnad.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
(3)
~~(4)~~ (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret

kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

7-4 Erstatningsansvar for skader som husdyr forvolder

Andelseier er objektivt ansvarlig, det vil si ansvarlig uten at det trenger å foreligge skyld, for skader som dyr forvolder.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

(2) De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer velges for et tidsrom av 2 år, unntatt lederen som velges for 1 år. De 4 styremedlemmene velges alternerende slik at 2 står på valg det ene året og de 2 andre det andre året. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene, minimum tre stemmer.

(2) Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Årsregnskap og årsberetning

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsregnskap og årsberetning.

(2) Årsregnskap og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt i innkalling til ordinær generalforsamling.

(3) Årsregnskap og årsmelding skal underskrives av styret.

12. Revisjon

(1) Lagets revisor som skal være statsautorisert eller registrert revisor, velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

(2) Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

13. Oppløsning

(1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag.

(3) Når laget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles.

(4) Det vises forøvrig til kap. 11 i lov om borettslag om oppløsing av borettslag.

11. 14. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

14-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

14-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

H U S O R D E N S R E G L E R

for Borettslaget Torshov Kv. VII

Andelseier er forpliktet til å overholde følgende fastsatte ordensregler for Borettslaget Torshov Kv. VII, jf. vedtektene:

Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Borettslaget har særlige retningslinjer ved utbygging, ombygging og modernisering, samt vaskeriet, disse er å anse som en del av ordensreglene.

1. Støy og bråk som er til sjenanse for andre må unngås, særlig etter kl. 22.00 på hverdager, og før kl. 10.00 og etter kl. 18.00 i helgene.

2. Den enkelte andelseier plikter å ta hensyn til og verne om plener, beplantning og anlegget på borettslagets område.

3. Renhold av oppgangene:

- Hovedrengjøring er styrets ansvar
- Lysarmaturen er vaktmesterens ansvar
- Fellesarealer i oppganger, loft og kjellere skal ikke brukes til lagring av private eiendeler eller avfall. Sykler og barnevogner settes på egnede plasser. Av hensyn til fremkommelighet og fare for brannspreding i rømningsveiene skal det ikke oppbevares noen form for brennbart materiale eller andre hindringer i trapperommet.

Ved behov for avfallscontainer skal plassering avtales med vaktmester/styret.
Avfallscontainer og sekker skal på anvist plass.

4. Kjøring og parkering:

- Kjøring på gårdens område med motorkjøretøy må foregå med særlig forsiktighet og under ingen omstendighet med høyere hastighet enn 10 km pr. time.
- Kjøring med motorkjøretøy frem til inngangene må kun skje når det er høyst nødvendig (kjøring av møbler, funksjonshemmede m.m.)
- Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøyer, tilhengere, eller campingvogner på gårdsplassen eller i Mastrupsgate uten spesiell tillatelse fra borettslagets styre.
- Motorkjøretøy, campingvogn, tilhenger som står ulovlig parkert på borettslagets område, kan på eierens regning og risiko taues bort uten nærmere varsel dersom parkeringen innebærer sperring for trafikk, står på nummerert parkeringsplass eller vedkommende eier tidligere har fått skriftlig advarsel av borettslaget for ulovlig parkering.

5. Sykler:

- Sykler skal - utendørs - enten stå i godkjente stativer eller sykkelbod.
- Sykkelbodene skal først og fremst benyttes for sykler og barnevogner.

7. a) Det er tillatt å holde en innekatt under den klare forutsetning at den aldri befinner seg på borettslagets fellesarealer ute eller inne, og at den ikke er til sjenanse for andre beboere.

b) Det er tillatt å holde hund, men ikke andre større husdyr. Hunden må ikke være til sjenanse for de øvrige andelseiere og *holdes i bånd*. Hunden må ikke luftes på borettslagets uteområde.

8. Utlufting av leilighet må ikke foregå mot felles oppgang.

9. Vasking, lufting, banking av tøy:

- Borettshaver plikter å vise hensynsfullhet ved anvendelse av vaskerier/tørkeplass og følge de særskilte ordensregler for vaskeriene.
- Det er ikke tillatt å riste, lufte eller banke tepper, klær eller sengetøy på balkonger, verandaer eller i vinduer og trappeoppganger.
- Banking og lufting av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy.

10. Støyende aktiviteter og arbeid må ikke forstyrre i portaler eller foregå ute i gården, oppganger, loft eller kjeller etter kl. 22.00. Det samme gjelder også på lørdager og søndager før kl. 10.00.

11. Dugnad:

- Borettslagets styre kan bestemme at oppganger (eller deler av disse) skal pusses opp, vinduer beises, vår/høst- opprydding på gårdsplassen o.l. skal utføres på dugnad, enten med deltagelse av alle borettshavere (gårdsplass o.l.) bestemte andelseiere (de i en oppgang f.eks.) eller en enkelt andelseier (som beising av egne vinduer utvendig e.l.).

12. Det er forbudt å legge ut mat til fugler eller dyr på borettslagets område.

13. Dørene til oppgangene samt kjeller og loft skal alltid holdes låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og kjeller. Dørene til utvendige skur skal holdes låst.

14. Skiltene ved dørtelefonen og postkasser skal være av samme type som opprinnelig, og skal alltid ha navnet på den/de som bor i leiligheten. Nye skilter bestilles av styret.

15. Brannsikring:

- Borettslaget har installert felles brannvarslingsanlegg. Utstyr og detektor til dette må ikke fjernes og kan kun flyttes med styrets tillatelse. Årlig kontroll av anlegget er borettslagets ansvar. Andelseier har plikt til å slippe inn montør for årlig kontroll av detektor.

- Det skal minimum være et brannslukningsapparat etter borettslagets bestemmelser i den enkelte leilighet. Brannslukningsapparatet er borettslagets eiendom og kan ikke fjernes fra leiligheten. Andelseier har vedlikeholdsansvar for brannslukningsapparatet slik at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Borettslaget har ansvar for service.

- I tillegg til felles detektor anbefales det å ha en ekstra røykvarsler i leiligheten som tilleggs-sikting.

- Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke lov til å benytte kullgriller, herunder engangsgriller på takterrasser. På brannbalkonger er bruk av alle typer grill (kull, gass og elektrisk) forbudt av samme årsaker.

16. Lufting av kjellerne:

- Lufteventilene skal være åpne, med unntak når det er så mange kuldegrader at det kan være fare for at vannrør i kjelleren kan fryse. Der ventil er inne i bod har andelseieren ansvaret for åpning og lukking.

- Luftehull i boddører og ellers må ikke tettes igjen p.g.a. fare for hussopp.

- Ved lagring på gulv må det alltid brukes metall- plastikk- eller trykkimpregnerte underlagslister slik at det blir luft mellom gulv og det som lagres.

- Skaper, plater eller lignende må ikke lagres helt inntil yttervegg.

17. Det er strengt forbudt å ta inn i leilighet, kjeller eller loft ved eller materialer som kan tenkes å være veggdyr- eller soppbefengt.

- Papir sortere og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall bør kildesorteres. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Bygg-avfall og stor ting skal ikke kastes i søppelkassene.

18. Avfallet fra husholdningen må legges i Renovasjonsetatens søppelkasser. Bare borettslagets styre har adgang til å benytte søppelbodene til annet enn søppelkassene.

19. Disse ordensregler kan bare endres av generalforsamlingen med minst 2/3 flertall.

Vedtatt (justering) på ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov Kvartal VII, den 23. april 1992.

Ordlydsendring vedtatt i ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov Kvartal VII 07. Mars 1995.

Ordlydsendring vedtatt i ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov Kvartal VII 29. april 1998.

Ordlydsendring vedtatt i ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov Kvartal VII 22. mai 2003

Ordlydsendring vedtatt i ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov Kvartal VII 11. mai 2005

Vedtatt (justering i forhold til nye vedtekter) på ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov Kvartal VII 23. mai 2006

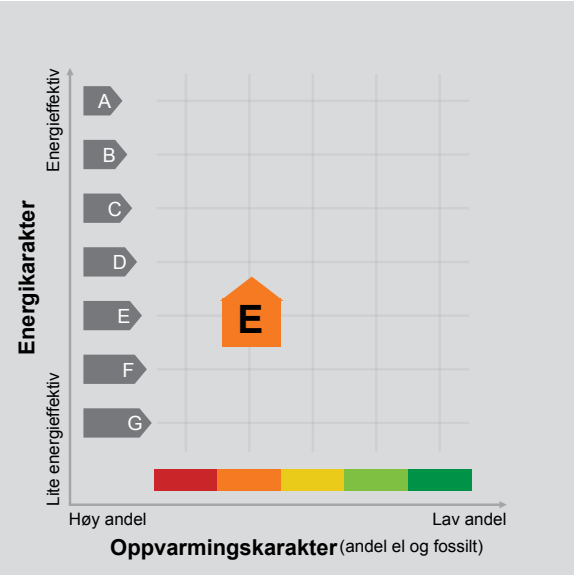
Endring i pkt 9 vedtatt på ordinær generalforsamling 3. mai 2010.

Endring i pkt 3.5 og 5.2. Pkt 6 strykes i sin helhet. Vedtatt på ordinær generalforsamling 7. mai 2012

Endring: tillegg til innledning. Pkt 3, 7, 13, 15, 17. Vedtatt på ordinær generalforsamling 3.mai 2016

ENERGIATTEST

Adresse	Torshovgata 10A
Postnummer	0476
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	297
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-126104
Dato	26.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1917
Bygningsmateriale:	
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 225 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	194,05 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 745 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	194,05 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 225 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 665 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	2 560 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 225 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	81,2 %

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Romerikes Svakstrøm As
Postboks 116
2001 LILLESTRØM

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201316172-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kristian Refshal Vea	Dato: 07.07.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	TORSHOVGATA 10 A-B	Eiendom:	225/297/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Torshov Kvartalet VII	Adresse:	Omens gate 1 A, 0478 OSLO
Søker:	Romerikes Svakstrøm As	Adresse:	Postboks 116, 2001 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - TORSHOVGATA 10 A-B
OPPFØRING AV BRANNVARSLINGSANLEGG

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 26.06.2014.

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.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.07.2014 av:

Kristian Refshal Vea - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

Kopi til:

Borettslaget Torshov Kvartalet VII, v/ Pål kristian Klethagen, Omens gate 1 A, 0478 OSLO, mrklethagen@gmail.com

Anmeldelse N.D. 1295/1920 1

Tegningen

Torshovgt. 10

42/1921

Expeditions-Dokument 1.

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. Thorshaug. Kvartal 611. Blok B.C.D.E.

Indleveret 19 novemb. 1920 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, ~~samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser.~~

Kristiania den 20/11 20.

1295/20

2. Kontrem

De indskrevne kaldes i 2 mand

3141/1920 til Kontrollen

Hjørnet av Kildalls gate og

Torshaug gt. inna klokken

1295/20 Kria 29 Nov 20

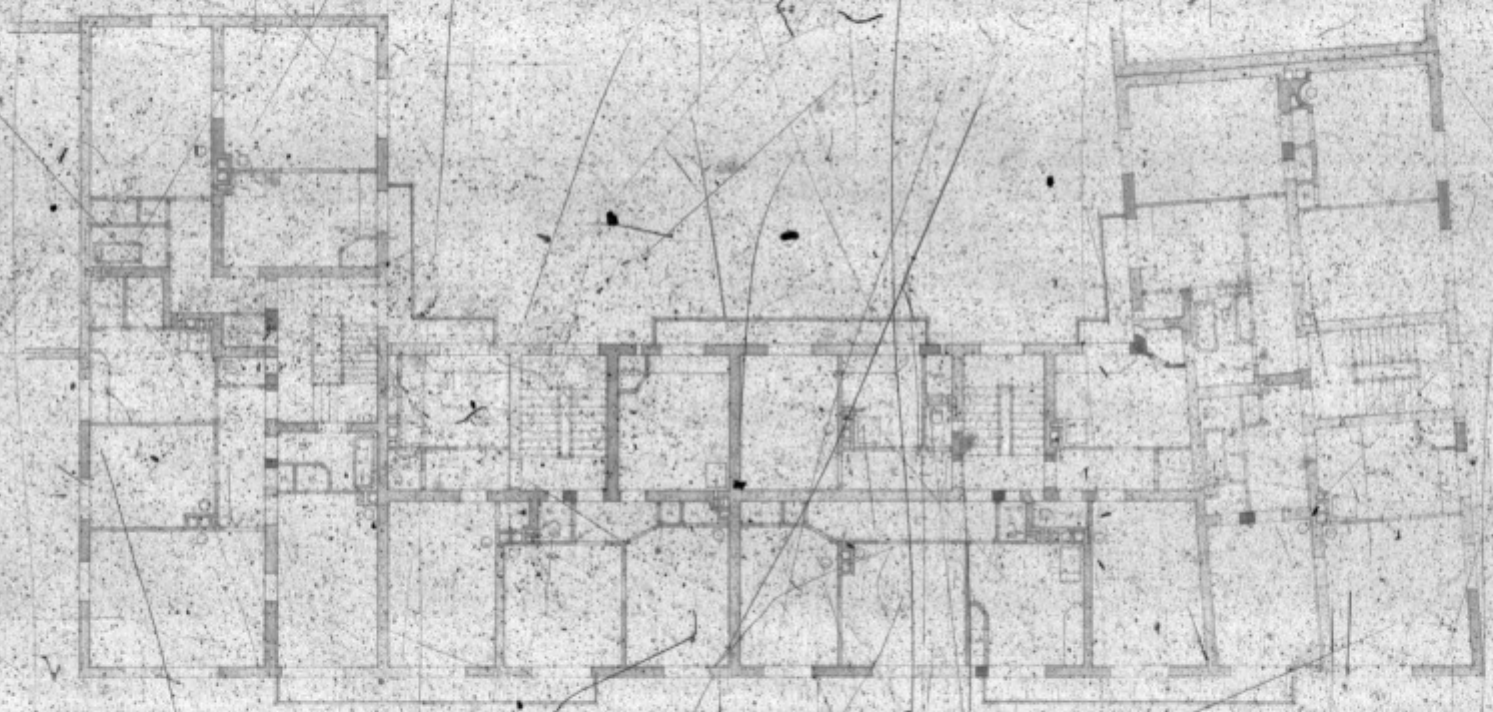
Gjenpart Tegn 1/12

Overmester Kr. Lindbekk Kommisjonær

Kristiania den 2 dec 1920

1295/20. H. J. Sparre.

THORSHAUG VII



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Peter Hørte Lunde
TORSHOVGATA 10A

Dato: 26.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512892
8551387

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 297

Vi viser til bestilling av 20250526 for TORSHOVGATA 10A.

GNR. 225 BNR. 297

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.03.1922.

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

505 m²

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

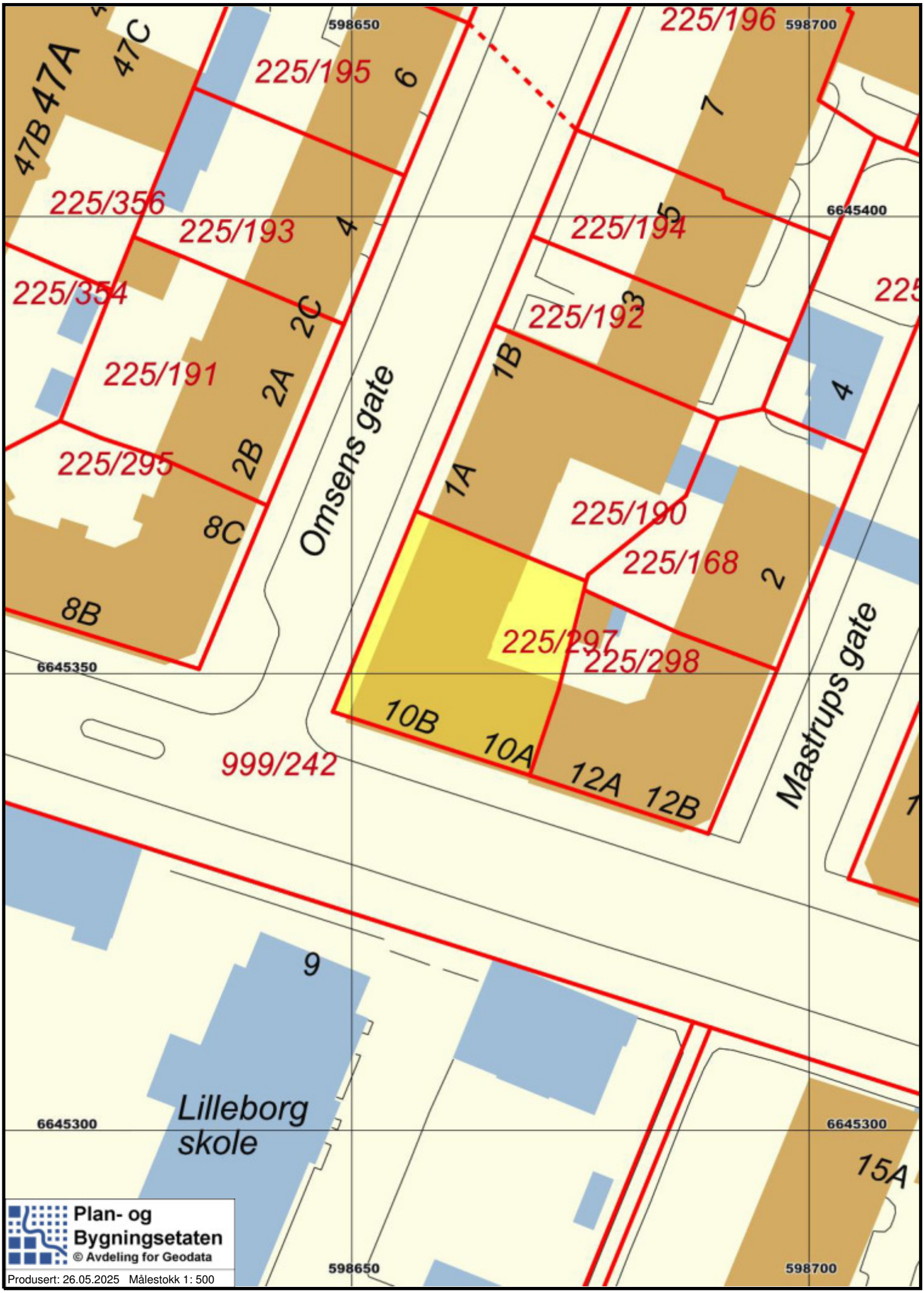
Målestokk= 1: 500.

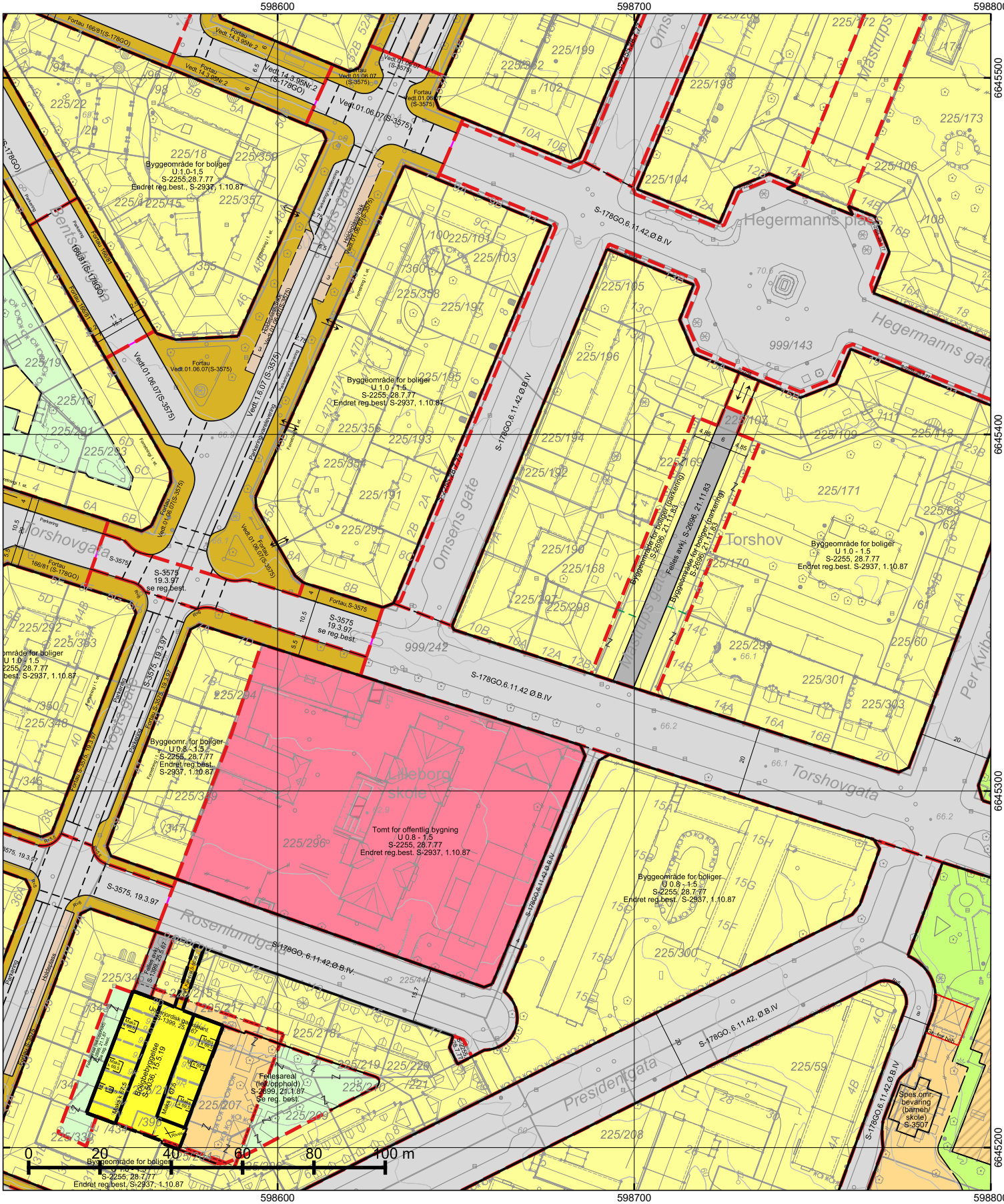
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

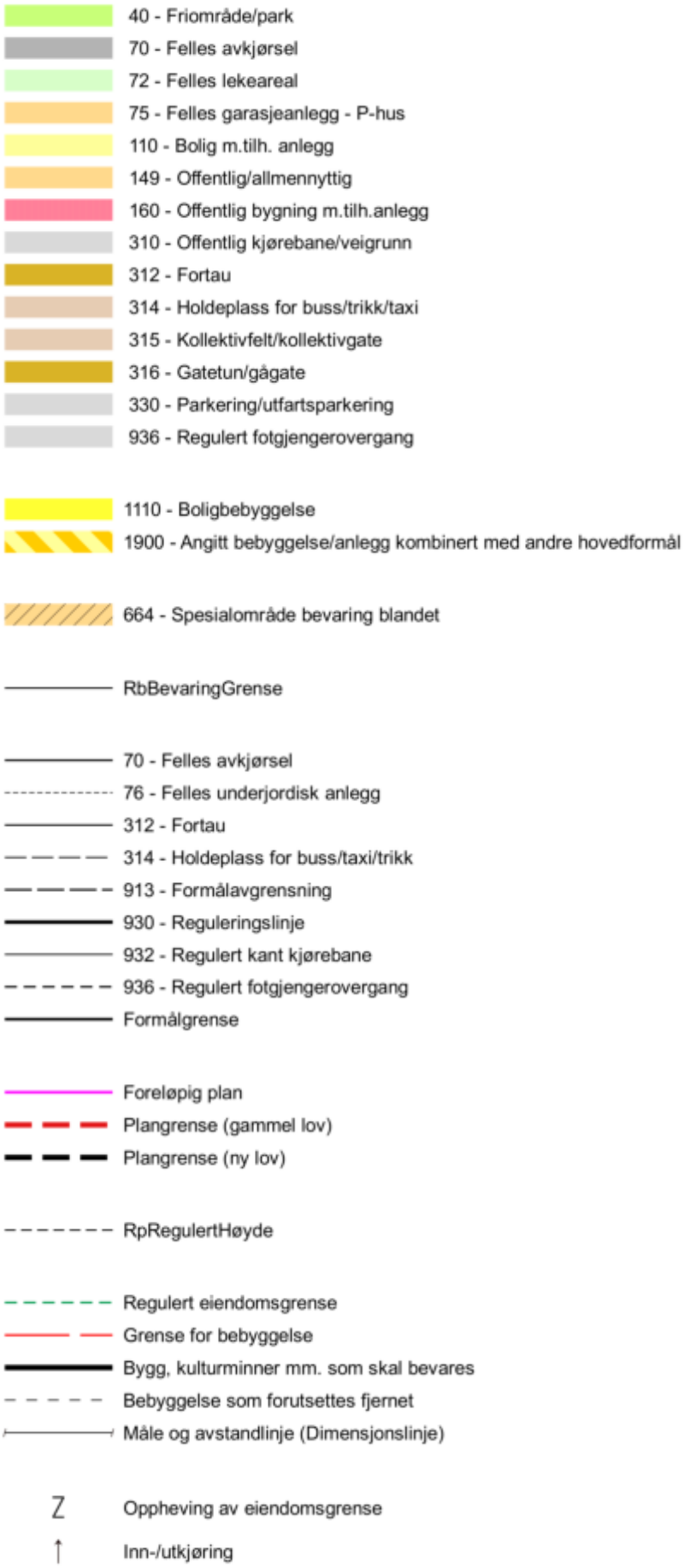
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

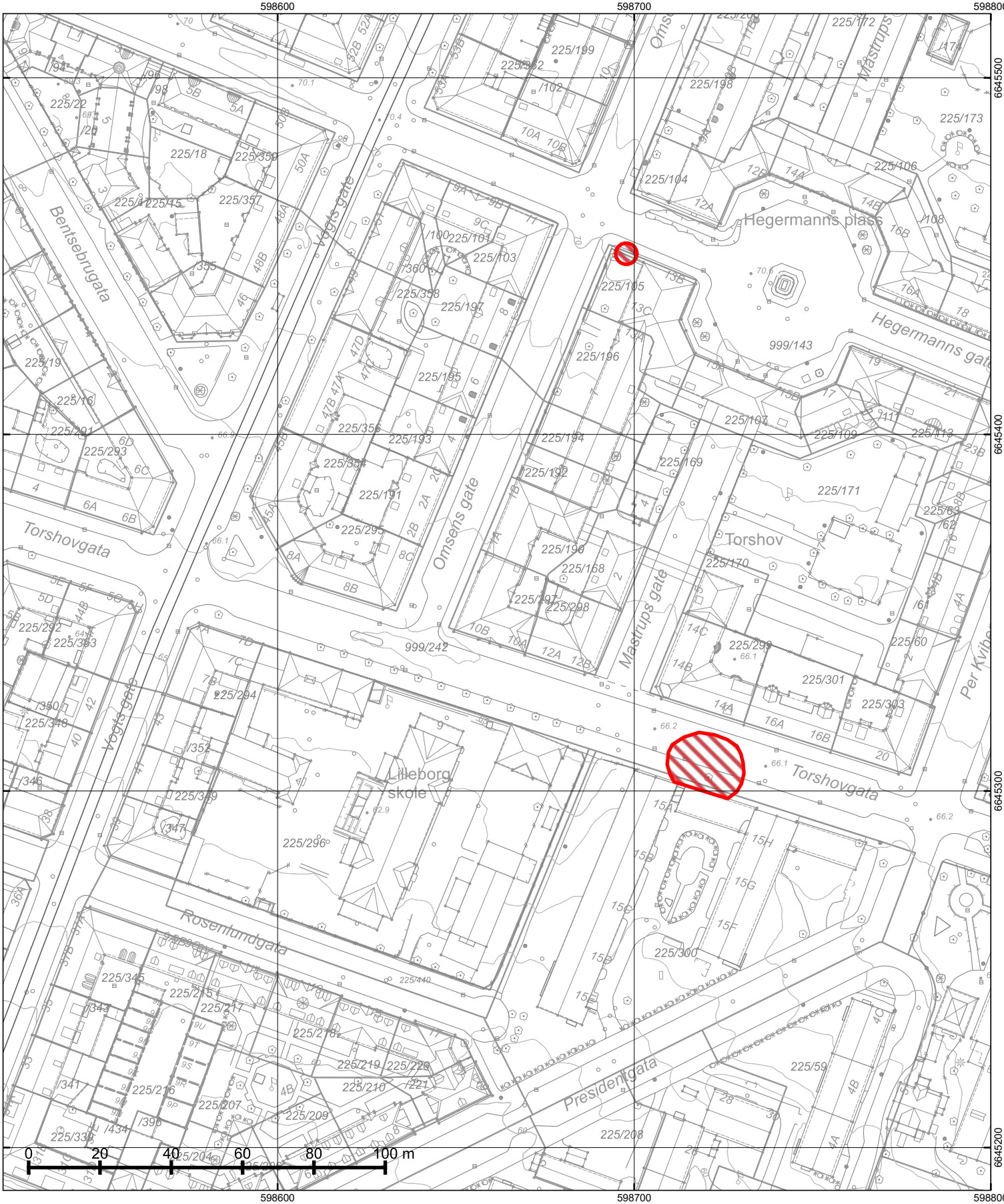
Kristin Tveit
Enhetsleder


598650
598700
225/196
225/195
6
7
47A
47C
47B
225/356
225/193
4
5
6645400
225/194
225/354
225/192
3
2C
225/191
2A
1B
4
2B
225/295
1A
225/190
8C
225/168
2
Omsens gate
8B
225/297
225/298
6645350
10B
10A
12A
12B
Mastrups gate
999/242
9
Lilleborg
skole
6645300
6645300
15A
598650
598700
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 26.05.2025 Målestokk 1: 500


598600
598700
598800
6645500
6645400
6645300
6645200
Hegermanns plass
Hegermanns gate
Torshov
Torshovgata
Omsens gate
Vogts gate
Rosenlundgata
Presidentgata
Per Kvibergs gate
Lilleborg skole
Tomt for offentlig bygning
U 0.8 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0 -1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger (parkering)
S-2696, 21.11.83
Byggeområde for boliger (trapperom)
S-2696, 21.11.83
Felles avkj. S-2686, 21.11.83
Fellesareal (lek/opphold)
S-2699, 21.11.87
Se reg. best.
Spes.omr. bevaring (barnehv skole)
S-3507
Bolighusgrense
S-3506, 15.5.19
S-178GO,6.11.42.Ø.B.IV
S-3575, 19.3.97
se reg.best.
Fortau 166/81 (S-178GO)
Vedt.01.06.07(S-3575)
Vedt.14.3.95Nr-2
Fortau S-3575
Fortau S-3575, 19.3.97
Parkering
Fortau
Kjørefelt
Fortau/sykkelfelt
Fortau/gangfelt
Parkeringsområde
Fortau/kjørefelt
Fortau/parkering
Fortau/sykkelfelt
Fortau/gangfelt
Kjøref

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

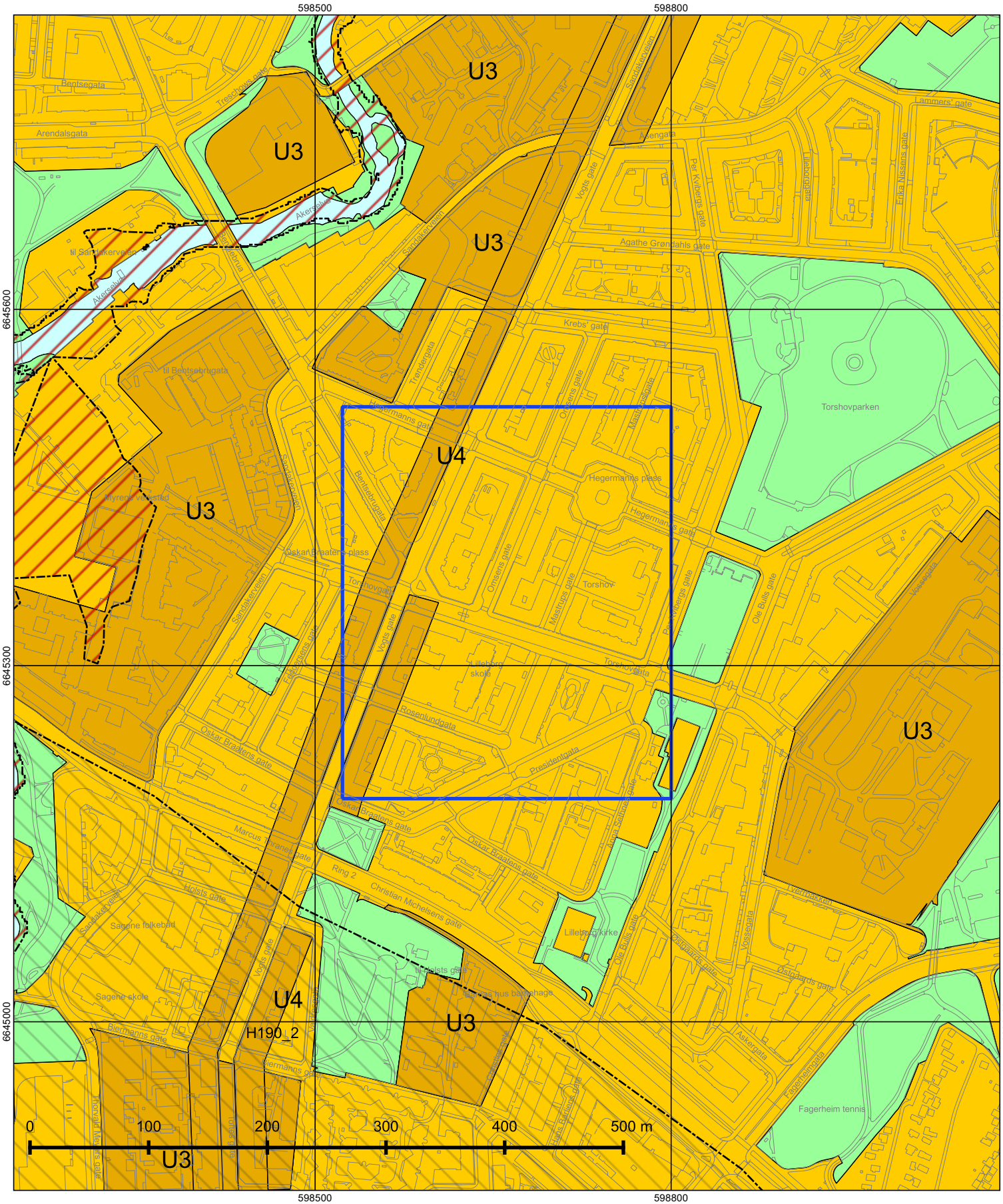
Naturmangfold

– 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: 143576/ 86512892
Adresse: TORSHOVGATA 10A
Gnr/Bnr: 225/297

Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3004819
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143576/86512892
Deres ref.: 15861/

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



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:
Torshovgata 10A
Andelsnr. 11 Orgnr. 955361989 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-25-0345

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Peter Hørte Lunde

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 45 69 30 38

E-post: peter.lunde@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