PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

KREBS' GATE 12

Vedlegg

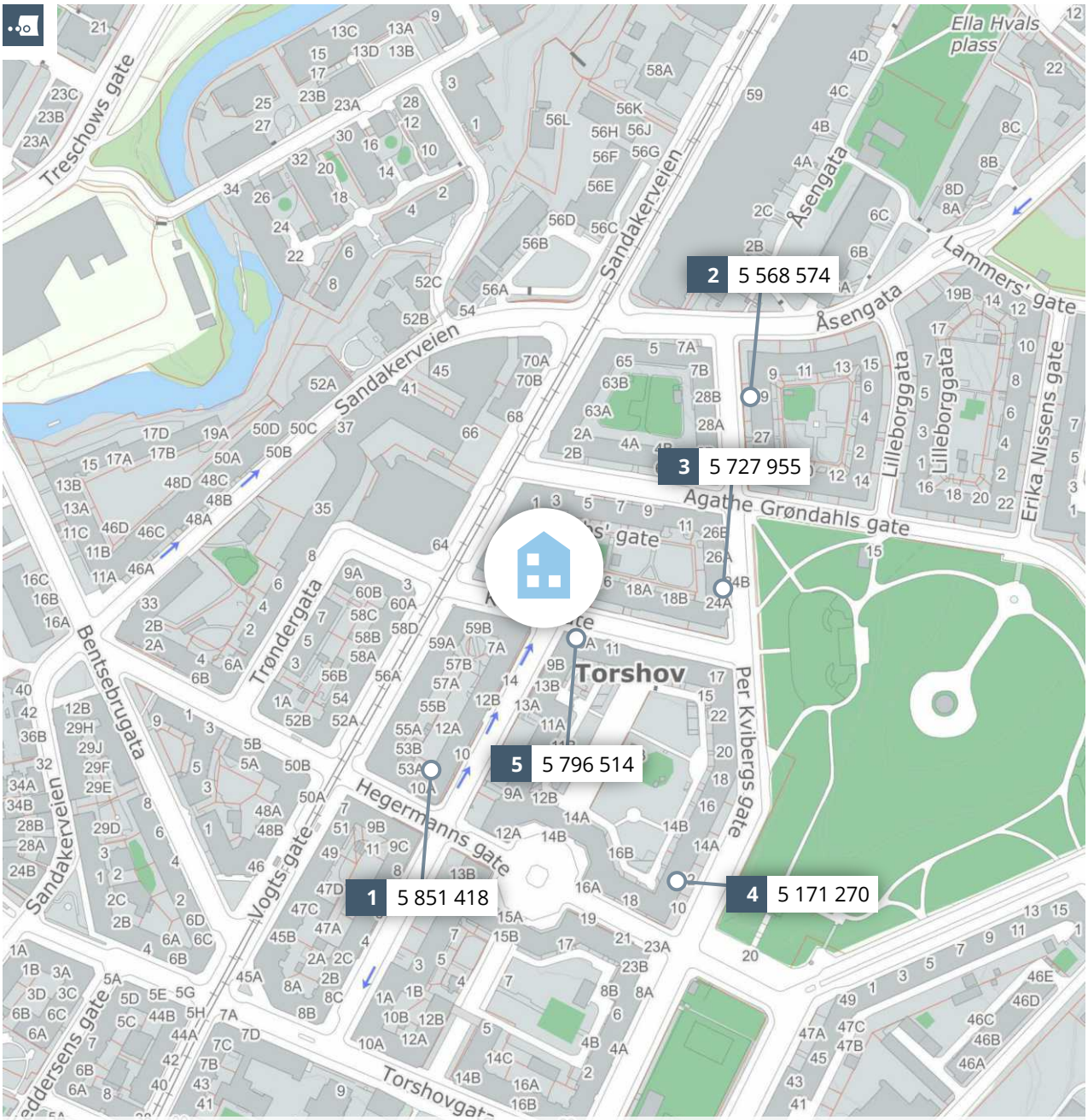
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

KREBS' GATE 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 17.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Krebs' gate 12, 0478 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1922

GNR 225 BNR 150 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 4

Verdivurdert til

4 600 000

123 486	4 723 486	100 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	47 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1922

Fellesutgifter	3 204
Formue	7 774
Soverom	1
Etasje	3

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hegermanns gate 10 B 44 m² 1920 3. etg 1 sov	24.06.2025	5 190 000	**5 750 000**	101 418	5 851 418	**132 987**
2 Per Kvibergs gate 29 44 m² 1923 3. etg 1 sov	09.02.2026	4 850 000	**5 500 000**	68 574	5 568 574	**126 559**
3 Per Kvibergs gate 24 B 48 m² 1924 2. etg 1 sov	22.10.2025	5 300 000	**5 600 000**	127 955	5 727 955	**119 332**
4 Per Kvibergs gate 12 40 m² 1924 1. etg 1 sov	26.06.2025	4 700 000	**5 150 000**	21 270	5 171 270	**129 282**
5 Krebs' gate 9 A 53 m² 1922 2. etg 1 sov	06.02.2026	5 500 000	**5 750 000**	46 514	5 796 514	**109 368**

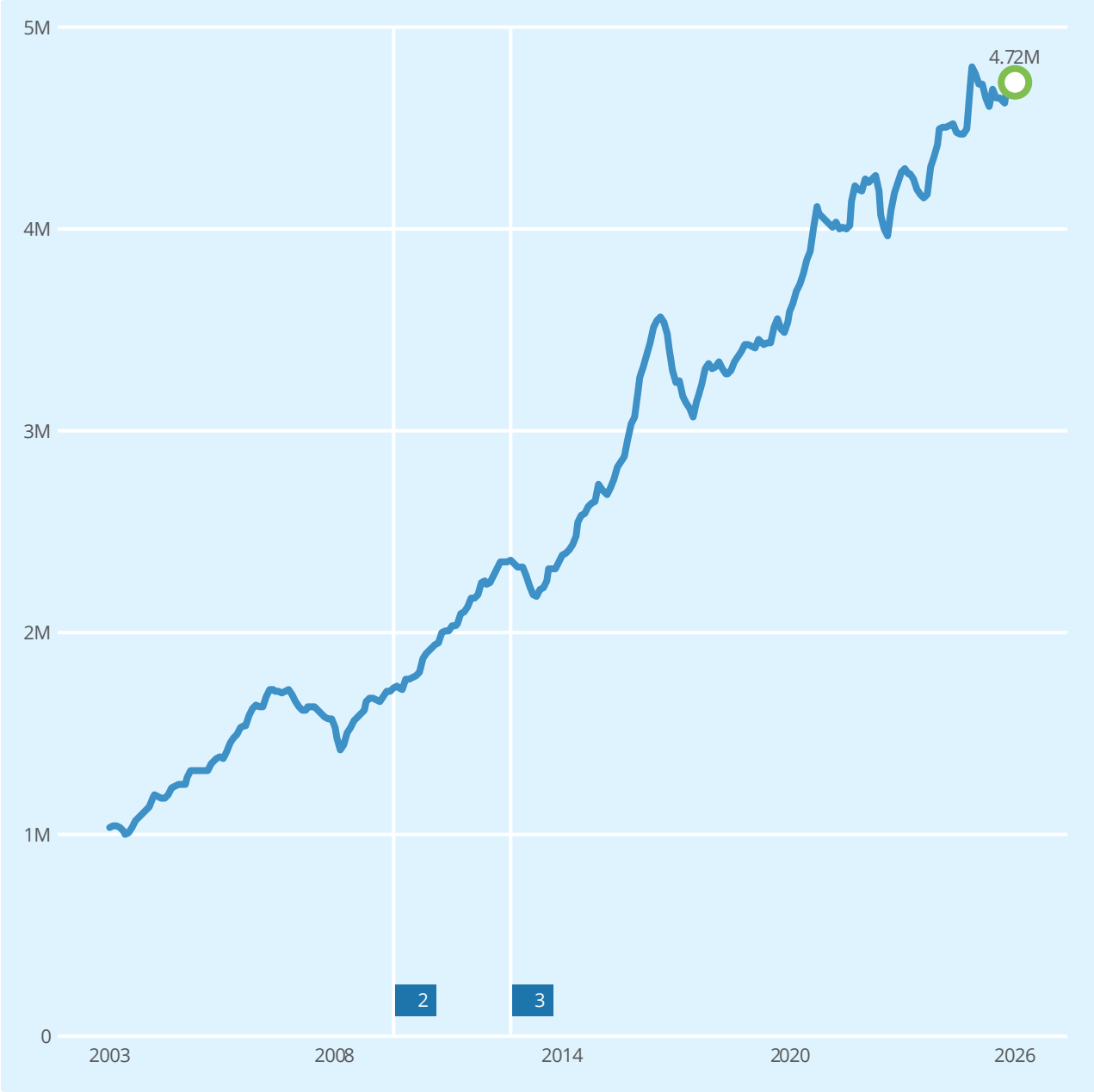
Lys 2-roms toppleilighet i flott klassisk Torshovgård - "Tysklandsgården" med stort parkmessig gårdsrom.
Leiligheten ligger i populære Krebs`gate!
Boligen ligger fint og sentralt til på Torshov med kort vei til de fleste fasiliteter.
Boligen trenger innvendig modernisering.
Boligen inneholder - 3.etasje: Entre, separat toalett. Stue med sjarmerende rundovn. Stuen er vendt mot parkmessig gårdsrom. Meget romslig og lyst soverom med peisovn. Soverommet er vendt mot sør og har ett godt naturlig lys.
Kjøkken med eget vindu. Godt utstyrt kjøkken med lyst kjøkkeninnredning med integrert oppvaskmvaskin, induksjonstopp, stekeovn, kjøl- og fryseskap.
Flislagt dusjbad av eldre årgang (ukjent dato). Dusjbad trenger modernisering.

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



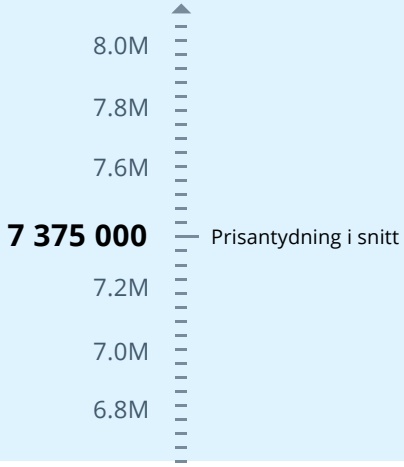
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 4 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

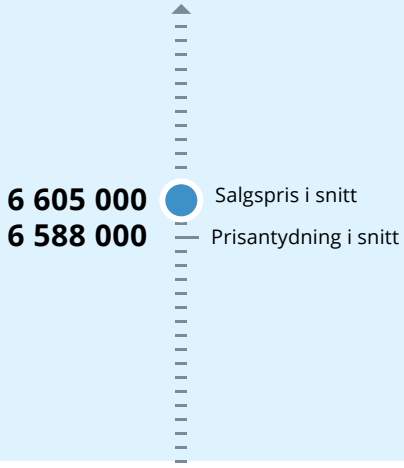


Annonsene har i snitt ligget ute i

8
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 4 grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

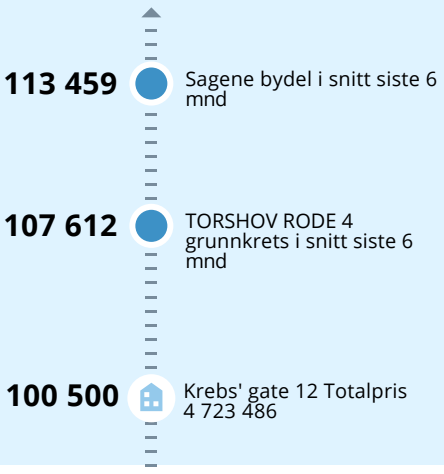


Solgt i snitt i løpet av

23
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Krebs' gate 12, 0478 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 150

Andelsnummer 82

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 17.03.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26028 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** BE1496

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

Taksator AS

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

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

TANDBERG TAKST & EIENDOM

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

NITO

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Det er ildsted på soverom. Eldre vedovn i stue er ikke i bruk.
Ellers elektrisk oppvarming.

Varmtvann fra bereder i kjøkkenbenk.

Takhøy kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Nedfelt kum i rustfritt stål.
Flisfelt på vegg over benk.
Lyslist med downlights under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin (smal modell med stålfront) og kjøle-/fryseskap.
Opplegg for vaskemaskin (smal modell).

Toalettrom/wc med gulvmontert klosett og veggmontert servant.

Eldre og slitt dusjbad med behov for total modernisering.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod og 1 loftsbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

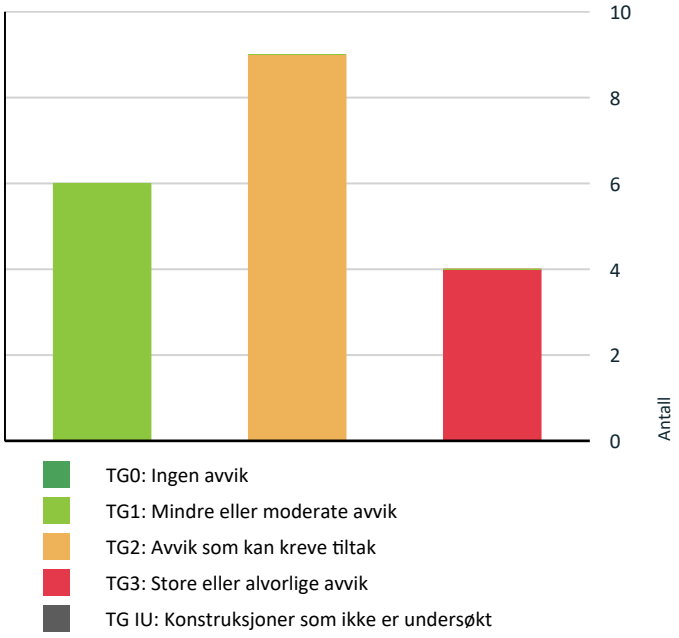
Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet i 3. etasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

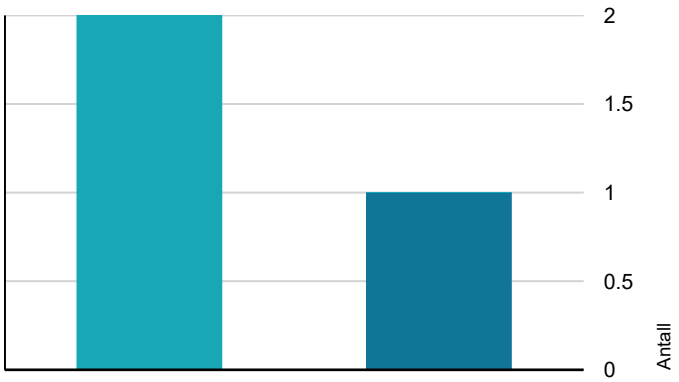
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 3. etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. Etasje > Dusjbad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Dusjbad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Dusjbad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Dusjbad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom/wc > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Dusjbad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE



Byggeår
1922

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Bygård over 3 etasje, kjeller og loft.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2006 og 2006.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Brannklassifisert entrédør (B30), med ukjent alder.
Døren har kikkehull.

Det er ikke observert avvik utover normal og forventet bruksslitasje, sett i forhold til bygningsdelens alder, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård oppført i murverk og tegl. .
Yttervegger i mur- og teglsteinskonstruksjoner, utvendig slemmet/pusset og malt.
Etasjeskiller antas å være utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll.

Tilstandsrapport

Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.
Snøfangere er montert.
Taket er ikke besiktiget.

Fellesarealer og trappeganger:
Trapper og reposer i malt betong.
Flislagt gulv på inngangsplan.
Ellers malte flater i felles trappegang.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og kunnskapen om byggegrunn og stabilitet er derfor begrenset.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset, og dreneringens funksjon og levetid påvirkes av utførelse, belastning og masser rundt bygningen. Grunnmur er utført i naturstein/tegl, med støpt gulv i kjeller.
Fundamentering er trolig utført til fast grunn, komprimerte masser eller flåtefundamentering, slik det var vanlig ved oppføringstidspunktet i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen ble oppført etter byggetidens byggeforskrifter, byggeskikk og metoder, og oppfyller ikke dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten og forhold som ligger innenfor eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Felles bygningsdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke tilstandsvurdert.
Vedlikehold og fremtidige behov.

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler.
Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner.
En bygningsdel kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.
Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på dusjbad.
Belegg på wc.
Ellers originale tregulv.

———

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malt strie.

———

Himlinger:
Malte himlinger.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,85 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Overflater fremstår som noe slitt og eldre. Det er observert stedvise riper og merker.
Forholdene vurderes som alders- og bruksrelaterte, og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid, temperatur- og fuktvariasjoner.
Enkelte overflater kan ha behov for vedlikehold eller lokal utbedring.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater. Avvikene påvirker i begrenset grad overflatenes bruksfunksjon, men gir et visuelt og vedlikeholdsmessig avvik.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av registrerte forhold, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Overflatene fremstår som slitte og har synlige riper og merker som følge av normal bruk og alder. Forholdet påvirker i hovedsak det visuelle uttrykket og kan indikere behov for vedlikehold over tid, men har normalt begrenset betydning for overflatenes funksjon. Mindre bevegelser i treverk som følge av temperatur- og fuktvariasjoner kan bidra til slike merker og mindre ujevnheter.

Tiltak:
Overflater kan ved behov utbedres gjennom vedlikehold som rengjøring, sliping, flekkreparasjoner eller overflatebehandling. Lokale utbedringer vil normalt være tilstrekkelig dersom det ønskes et mer ensartet uttrykk. Ved større slitasje kan det på sikt være aktuelt med fornyelse av hele overflater.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Originale pipeløp i teglstein.
Pipeløpene ble rehabilitert i 2023 i regi av borettslaget.

Soverom:
Tilkoblet peisovn for vedfyring.
Svartfarget stålplate under og foran ildsted (gnistfanger).
Selger opplyser at denne ovnen ble tilkoblet pipeløpet i 2023 i forbindelse med piperehabilitering.

Stue:
Klassist vedovn.
Det er opplyst at denne ovnen ikke er tilkoblet pipeløp og ikke mulig å benytte til vedfyring.

Det påpekes at tilkoblet ildsted ikke er funksjonstestet av takstmann. Det er derfor ikke kjent om det er feil ved ildstedet

———

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert av takstmann.
Det forutsettes at brannstekniske krav, herunder installasjon og eventuelle endringer, er kontrollert og godkjent av stedlig brann- og redningsmyndighet.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell vurdering/inspeksjon basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.





Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre trefyllingsdører

_____

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre innerdører kan over tid bli noe skjeve eller ha slitasje i hengsler og låsekasser. Dette kan føre til at dørene kan oppleves tyngre å lukke eller at låsemekanismen ikke fungerer like smidig som ved nyere dører. Forholdet påvirker normalt i liten grad funksjonen, men kan gi et praktisk og estetisk avvik.

Tiltak:
Justering av hengsler, smøring av låskasse eller mindre tilpasninger i karm kan ofte bedre funksjonen. Dersom slitasjen er større kan det på sikt være aktuelt å skifte enkelte dører eller oppgradere til nyere innerdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Entré/gang:
- Plassbygd skap med malt dør.

Soverom:
- Plassbygd skap med malt dør.

VÅTROM

3. ETASJE > DUSJBAD

Generell

Beskrivelse

Dusjbad med eldre konstruksjoner.
Ukjent alder.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

_____

Baderommet ansees å ha oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.
Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

_____

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

Tilstandsrapport

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



3. ETASJE > DUSJBAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Malte himlingsflater.

———

Det er registrert vindu/dør plassert i definert våtsone. Våtsone er her lagt til grunn å omfatte inntil 1,0 meter ut på hver side av dusjsone/servant og tilsvarende soner.
Omsluttende karmer er i treverk, som normalt forutsettes behandlet med egnet overflatebehandling (f.eks. våtromsmaling). Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og det kan derfor ikke verifiseres hvordan karmene er utført, behandlet eller beskyttet mot fukt bak synlige flater.
Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet.
Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Sprekk i flere veggfliser.
- Svellskader på vindusfóringer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Vindu/Dør i våtsone:

Konsekvens:
Materialer som ikke er fuktbestandige kan ta opp fukt over tid, noe som kan føre til svelling, misfarging og redusert levetid. Dette kan også øke risikoen for skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Forholdet gir økt vedlikeholdsbehov og en viss usikkerhet knyttet til fremtidig tilstand.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utskifting til fuktbestandige materialer, eller å etablere en løsning som skjermer vindu/dør mot direkte vannbelastning, for eksempel ved ombygging, innkassing eller bruk av godkjente overflater. Omfanget av tiltak tilpasses bruk, plassering og generell tilstand på våtrommet.

———

Sprekk i flere veggfliser:

Konsekvens:
Sprekker i veggfliser kan medføre at overflaten mister noe av sin tetthet og beskyttende funksjon mot fuktpåvirkning. Dersom sprekkene går gjennom flis og fuger kan det øke risikoen for at fukt trenger inn i konstruksjonen over tid. Forholdet kan også gi et visuelt avvik og indikere bevegelse i underlaget eller normal slitasje over tid.

Tiltak:
Det anbefales å skifte ut skadde fliser og kontrollere underlaget i området der sprekkene er registrert. Ved mindre skader kan lokal utskifting være tilstrekkelig. Dersom sprekkene skyldes bevegelser i underlaget eller svakheter i oppbygningen, kan mer omfattende utbedringer være nødvendig.

———

Total modernisering bør påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

3. ETASJE > DUSJBAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Det er termostatstyrt gulvvarme. Bryteren var påslått ved befaring, men det var ingen varme i gulvet. Det anslåes derfor at gulvvarmen er defekt.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 11 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport

Fallforhold:

Konsekvens:
Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel kan redusere sikker avrenning av vann innenfor våtrommet. Ved lekkasje, tilstopping av sluk eller høy vannbelastning kan dette øke risikoen for vanninntrenging til tilstøtende rom, med påfølgende fare for fukt- og følgeskader. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet over tid og begrense vannbelastningen mot terskel. Ved rehabilitering eller oppgradering av badet bør høydeforskjellen bringes i samsvar med gjeldende krav. Eventuelle utbedringer bør prosjekteres og utføres av fagkyndig i henhold til gjeldende våtromsnorm.

———

Sprekker i fliser:

Konsekvens:
Sprekker i gulvfliser kan medføre at overflaten mister noe av sin beskyttende funksjon mot fukt. Dersom sprekkene går gjennom flis og fuger kan det over tid være økt risiko for at vann trenger ned i konstruksjonen ved belastning fra dusj og vannsøl. Forholdet kan også gi et visuelt avvik og kan skyldes bevegelser i underlaget eller normal slitasje over tid.

Tiltak:
Det anbefales å skifte ut fliser med sprekker og kontrollere underlaget i de aktuelle områdene. Ved mindre skader kan lokal utskifting være tilstrekkelig. Dersom sprekkene skyldes bevegelser i underlaget eller svakheter i oppbygningen, kan mer omfattende utbedringer være aktuelt.

———

Total modernisering må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

3. ETASJE > DUSJBAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Eldre plastsluk. Ukjent alder.

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

———

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt nevnte avvik.

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.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Når sluk og evt. membran har passert forventet levetid, øker risikoen for redusert funksjon og utettheter. Dette kan medføre økt sannsynlighet for fuktinntrengning i konstruksjonen, selv om det ikke nødvendigvis er synlige tegn til skade i dag. Tilstanden vurderes som aldersrelatert usikkerhet knyttet til videre bruk.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt eller lekkasjer og å begrense unødig belastning på våtrommet. På sikt bør oppgradering eller rehabilitering av badet påregnes, der sluk og membran fornyes i tråd med dagens krav. Eventuell videre bruk bør baseres på jevnlig kontroll.

———

Sluk bøe byttes i forbindelse modernisering/renovering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



3. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert servant.
Lysarmatur (kuppen) på vegg over servant. Ved befaring manglet kuppelen.

Dusj med sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved befaring var det drypping fra dusjhode, selv om kranen var skrudd helt igjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Drypping fra dusjhode selv om kranen er stengt kan tyde på slitasje i pakninger eller ventiler i armaturet. Forholdet kan føre til unødvendig vannforbruk og kan over tid gi kalk- eller fuktmerker på overflater i dusjsonen. Funksjonen til dusjen påvirkes normalt i liten grad, men forholdet indikerer behov for vedlikehold.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere og eventuelt skifte pakninger eller innsats i dusjarmaturet. I mange tilfeller vil enkel service eller utskifting av slitedeler være tilstrekkelig. Dersom armaturet er eldre kan det på sikt være aktuelt å skifte til nytt dusjarmatur.

3. ETASJE > DUSJBAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har ingen avtrekksløsning bortsett fra åpning av vindu.
Tilluft via spalte ved terskel.

———

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Konsekvens:
Manglende ventilasjon i dusjbad kan føre til utilstrekkelig luftutskifting og økt fuktbelastning i rommet. Over tid kan dette bidra til kondens, dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader eller muggdannelse på overflater og i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å etablere ventilasjon i rommet, for eksempel ved montering av ventil eller mekanisk avtrekk. Tilstrekkelig luftutskifting vil bidra til å redusere fuktbelastningen og bedre inneklimaet i våtrommet.

3. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking da dusjsone grenser til murvegger.

———

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Indikasjoner på fukt i vegger i dusjsonen kan tyde på økt fuktbelastning i konstruksjonen bak overflaten. Målingen er gjort med fuktindikator og gir kun indikasjon på mulig fukt, uten å fastslå fuktnivå eller omfang. Dersom fukt har trengt inn i konstruksjonen kan det over tid gi risiko for fuktskader eller redusert levetid på materialene.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp forholdet med nærmere kontroll av dusjsonen, herunder vurdering av tettesjikt, fuger og overflater. Ved vedvarende eller økende fuktindikasjoner kan det være aktuelt med ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å sikre at konstruksjonen er tilstrekkelig beskyttet mot fukt.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Takhøy kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Nedfelt kum i rustfritt stål.
Flisfelt på vegg over benk.
Lyslist med downlights under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin (smal modell med stålfront) og kjøle-/fryseskap.

Opplegg for vaskemaskin (smal modell).

———

Tilstandsrapport

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

_____

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

_____

- Skapdør på servantskap går ikke helt opp da det støter i håndtaket på stekeovnen.
- Slitt bunnplate i servantskap.



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over stekesone.
Avtrekk er ført opp over overskap. Det er luftespalte i topplist.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Rommet har ellers ingen synlige avtrekksventiler.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og tilgjengelige observasjoner ved befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen, herunder økt belastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

Konsekvens:
Avviket kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for lukt, fukt- og fettbelastning i rommet over tid.
Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner, samt behov for tidligere vedlikehold eller utbedring.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov.
Eventuelle tiltak bør vurderes ut fra bruk, belastning og gjeldende anbefalinger, og utføres av fagkyndig der dette anses nødvendig.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM/WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalettrom/wc.

Tilstandsrapport

Belegg på gulv.
Malt strie på vegger.
Malt himling.

Naturlig avtrekksventilasjon via ventil på vegg.
Tilluft via luftehull i dør.

Gulvmontert klosett.

Veggmontert servant.

Rørføringer i kobber (hovedsakelig med plastkappe).

Veggmontert panelovn.

———

Rommet og innredningen holder en generelt eldre og utidsmessig standard.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsgrad er satt ut fra nevnte avvik, samt alder og utidsmessighet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Naturlig ventilasjon gir mindre forutsigbar luftutskifting enn mekanisk avtrekk. På toalettrom kan dette medføre perioder med redusert luftkvalitet og noe økt fuktbelastning, spesielt ved lite luftbevegelse eller kalde perioder. Risikoen vurderes som moderat, men løsningen er mer avhengig av aktiv lufting.

Tiltak:
Det anbefales å sørge for at ventiler holdes åpne og at rommet luftes jevnlig. For bedre og mer stabil ventilasjon kan det vurderes ettermontering av mekanisk avtrekk, eksempelvis vifte med fukt- eller tidsstyring. Omfanget tilpasses rommets bruk og tekniske muligheter.

Oppgradering av rom og inredning bør påregnes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Hovedsakelig eldre rørføringer i kobber.
Noe plastrør på kjøkken.

Flere av kobberrørene er lagt skjult i vegg (murt inn).

Interne stoppekraner er lokalisert på toalettrom/wc.
Det er ikke kjent om denne stenger all vanntilførsel til leiligheten (bad og kjøkken).
Felles hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.

———

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

Tilstandsrapport

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Bereder og varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens:
Eldre kobberrør har normalt lang levetid, men alder og slitasje kan medføre økt risiko for korrosjon, svekkelser eller lekkasjer over tid. Eventuelle skader eller lekkasjer kan føre til vannskader på tilstøtende konstruksjoner. Eldre røranlegg kan også ha begrenset dokumentasjon på utførelse og tilstand.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av røropplegget med tanke på tegn til korrosjon, avleiringer eller lekkasje. Ved tegn til svekkelser eller ved høy alder kan det på sikt være aktuelt å vurdere utskifting eller oppgradering av deler av rørsystemet.







TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i støpejern (eldre soilrør).

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.

Tilstandsrapport

Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

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

Konsekvens:
Støpejernsrør (soilrør) har normalt lang levetid, men når en betydelig del av forventet brukstid er passert øker risikoen for innvendig korrosjon, avleiringer og svekkelser i rørene. Dette kan over tid føre til redusert kapasitet i avløpssystemet eller økt risiko for lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av avløpsanlegget med tanke på tegn til korrosjon, lekkasje eller redusert avløpskapasitet. Ved høy alder kan det på sikt være aktuelt å planlegge for utskifting eller rehabilitering av avløpsrørene.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på toalettrom/wc. Ellers ingen synlige avtrekksventiler.
Det er ikke observert egen avtrekksventil på kjøkken.

Kjøkkenventilator over stekesone.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Bygningen har naturlig ventilasjon slik det var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er vesentlig enklere enn løsninger som benyttes i dag.

Ventilasjonsløsningen avviker fra dagens anbefalte løsninger for kjøkken, ved at det ikke er etablert eget mekanisk avtrekk fra rommet.
Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.
Skjulte installasjoner er ikke verifisert.

Naturlig ventilasjon er gitt tilstandsgrad 2, da dagens krav og anbefalinger til ventilasjon ikke er oppfylt.
Dette til tross for at løsningen anses som normal og tidsriktig for boliger/leiligheter oppført i denne perioden.

Kapasitet og luftutskiftning er ikke kontrollert, da dette krever særskilt måleutstyr og ikke inngår i en nivå 1 (visuell og ikke-inngripende) undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder lokalisert i hjørne i kjøkkenbenk.

Tilstandsrapport

Bereder på 116 Liter, merket med produksjonsår 2006.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

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





TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovner.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

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.

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
4 foredelingskurser.
Overlastvern på 40 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

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

Tilstandsrapport

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent. Anlegget består komponenter med forskjellig alder.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

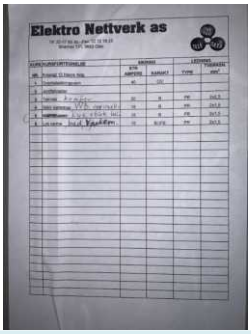
Generell kommentar

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

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

Tilstandsrapport





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er montert brannslange (ikke formstabil) i servantskap.
I henhold til dagens regelverk, krav om formstabil brannslange.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Brannslange som ikke er formstabil kan være mer krevende å håndtere ved bruk og kan ha begrenset funksjonalitet sammenlignet med dagens løsninger. I henhold til nyere anbefalinger og praksis benyttes normalt formstabile brannslanger, som gir enklere og mer effektiv bruk ved en eventuell brannsituasjon. Forholdet representerer derfor et avvik fra dagens løsning, men innebærer ikke nødvendigvis redusert funksjon dersom anlegget ellers er i orden.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utskifting til formstabil brannslange for å oppnå en løsning som er mer i tråd med dagens praksis og brukervennlighet. Ved utskifting bør installasjonen utføres i henhold til gjeldende anbefalinger for slokkeutstyr.

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

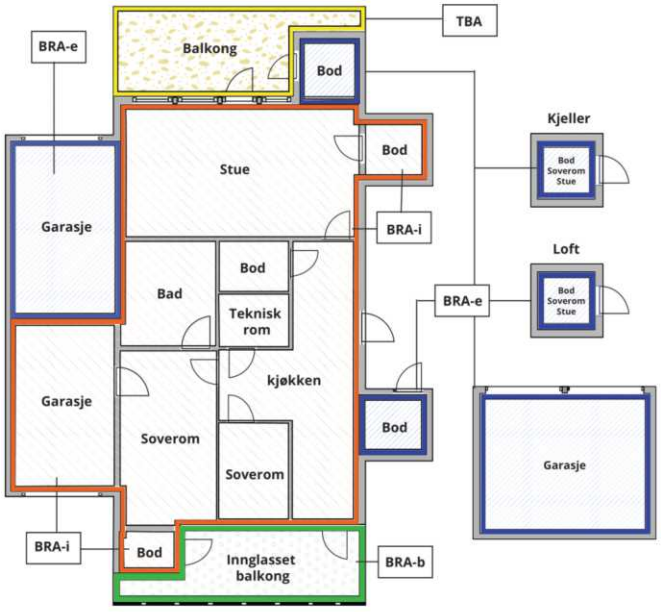
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i 3. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3. Etasje	47			47			47
Kjeller		9		9			9
Loft		2		2		3	5
SUM	**47**	**11**				**3**	**61**
SUM BRA	**58**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré/gang, soverom, stue, toalettrom/wc, dusjbad, kjøkken		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

3. Etasje:
Entré/gang, soverom, stue, toalettrom/wc, dusjbad og kjøkken.

———

Kjeller:
Bod på ca. 8,7 m².

Loft:
Bod med måleverdig areal på ca. 2 m².
Boden har skråtak.
Gulvarealet er målt til ca. 5 m².

———

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

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	150		0	365.8 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse
Krebs' gate 12

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Borettslaget Torshov Kv Ix

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0303

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
82/Borettslaget Torshov Kv 9	946684112	82	Oslo & Omegn Boligforvaltning A/L - 22 12 23 40	Ida Martine Lefdal (BO)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
82	300	7 774	*31.12.2025*	123 486	*01.03.2026*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 3. etasje, sentral beliggende på Torshov, bydel Sagene i Oslo.
Kort vei til et mangfold av forretninger, serveringssteder og øvrige servicetilbud.
Kjøpesenter på Sandaker og Storo Senteret et par trikkestopp unna. God offentlig kommunikasjon.
ca. 10 min. med buss til BI i Nydalen.
Gangavstand til Grünerløkka med alle sine spennende forretninger, spisesteder og yrende uteliv.
Barnehager og skoler i nærområdet.
Store grønne friarealer i Torshovdalen og Torshovparken, samt turmuligheter langs Akerselva.

Om tomten

Felles tomt på 365 m². Festekontrakt med Oslo Kommune, 70 år fra 1951.
Festekontrakten ble fornyet i 2021.

Inngang fra gårdsrom som er pent opparbeidet med asfalterte arealer, brostein og gressplen samt sittegrupper.
Ellers variert beplanting, lekeapparater og sittegrupper.

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

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 3 204,- per måned (kr. 38 448,- per år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, tillegg bredbånd, trappevask, tillegg vedlikehold, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, festeavgift, vaktmestertjenester, forretningsfører, betjening av andel fellesgjeld m.m.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.
Det anbefales at interessenter setter seg inn i borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet av styret og/eller generalforsamlingen.

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

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av klassiske bygårder og boligblokker.
Bygning oppført i 1922 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk.
Bygningen står på byantikvarens liste over bevaringsverdige bygninger (gul liste).

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra byggeårene. Ekspedisjonsdokument er forgjenger til ferdigattest og utgjør førstesiden i byggesaken, hvor relevante godkjenninger ble registrert og stemplet.
Dokumentet kan være attestert, men kan i enkelte tilfeller kun inneholde registrering av dato for byggeanmeldelse.
For eldre bygårder er ekspedisjonsdokument ofte eneste tilgjengelige dokumentasjon som bekrefter at bygningen ble lovlig oppført.
Slike dokumenter forekommer hovedsakelig for bygg oppført fra 1800-tallet og frem til ca. 1940–1950.

Borettslaget består av 129 boligenheter fordelt på 18 oppganger.

Alle pipene i borettslaget må i løpet av den 10-års periode rehabiliteres. 5 av pipene ble tatt i 2023.
2022: Sokkel inn mot bakgården ble utbedret på nytt grunnet sprekkdannelser etter fasaderehabiliteringen.
2021: Rehabilitering av fasadene mot bakgården, skfitet kjellervinduer og noen arkvinduer inn mot bakgården.
2020: Oppussing av bakgårdsarealene. Etablering av nye sykkelparkeringer, bygging av tørkebod og skur til barnevogner.
2019: Rehabilitering av fasade mot Vogts gate. Utskiftning av enkelte kjellervinduer.
2018: Rehabilitering av fasade mot Per Kvibergs gate og Agathe Grøndahls gate. Etablering av rassikring/snøfangere i Per Kvibergs gate og Agathe Grøndahls gate.
2017: Rehabilitering av fasade mot Krebs gate.
2015: Skiftet to sett vann- og avløpsrør i Agathe Grøndahls Gate. Utbedring av fukt og sopp, utbedring av tak.
Opprettelsen av søppelanlegg, drenering og utskifting av vann alle vannledninger mot Krebs gate.
2012: Rehabilitering av avløpsrør og bunnledninger. Rehabilitering av lekeplass. Rehabilitering av skader og slitasje på fasadesokkel.
2011: Utskiftning av inngangsdører til leilighetene og fellesarealene.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	78551669	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Boligen selges som dødsbo. Egenerklæring er på bakgrunn av det, ikke utfylt.	Finnes ikke		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	
2	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
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 ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

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.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte 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-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/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.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten 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.

Forutsetninger

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

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

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154260042

Selger 1 navn
Inge Andreas Såstad

Gateadresse
Krebs' gate 12

Poststed	Postnr
OSLO	0478

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Ida Lefdal

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260042

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 154260042

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inge Såstad	1a89325e60112f6c0c6305 11f5704d20f4aefe8e	16.03.2026 13:01:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154260042

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov Kv IX		**Vår ref.:**	28/82	**Fødselsdato eier:**	18.11.1945
KREBS' GATE 12		**Type:**	Frittstående borettslag		
0478 OSLO		**Eiere:**	Ida Lefdal		
Organisasjonsnr:	946 684 112	**Andelsnr:**	82		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 204**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Brøkfordelt vedlikeholdstillegg	271
	Renter og avdrag	635
	FELLESKOSTNADER	1 671
	Renter og avdrag 2	248
	Tillegg bredbånd	279
	Trappevasktillegg	100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	123 486	Gjeld siste årsoppg.:	134 820
Klient ajourf. lån:	23 701 974	Klient gj. s. årsoppg.:	25 877 434

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927031064, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 16.03.2026: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 212
Saldo per 16.03.2026: 15 910 929
Andel av saldo: 82 895
Første termin/første avdrag: 26.11.2018 (siste termin 26.10.2043)

Lånenummer: 94927040942, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 16.03.2026: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 304
Saldo per 16.03.2026: 7 791 045
Andel av saldo: 40 591
Første termin/første avdrag: 26.07.2021 (siste termin 26.06.2051)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

5: Restanse felleskostnader pr. 16.03.2026

Utestående saldo: **3 214**

Felleskostnader:	3 214	Restanse:	3 214
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	134 820	Andre inntekter:	1 155
Annen formue:	7 774	Utgifter:	7 478		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	82	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov Kv IX	**Vår ref.:**	28/82	**Fødselsdato eier:**	18.11.1945
KREBS' GATE 12	**Type:**	Frittstående borettslag		
0478 OSLO	**Eiere:**	Ida Lefdal		
Organisasjonsnr: 946 684 112				

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1922

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

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 7741.3

Årlig festeavgift: 14 215,00, 7 033,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 214,00

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

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

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 78551669

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0303

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	000	P-rom	46
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Protokoll GF 2025: OBF sitt gebyr for å registrere leietaker belastes borettslaget.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

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

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

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

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

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

Trappevask utføres av Ren Service. Vår kontaktperson heter Øyvind Sørensen og kan nås på e-post oyvind@renservice.no og tlf:41 42 37 37.
Ved eventuelle klager på renholdet er det fint om styret blir satt på kopi.

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

TV OG BREDBÅND
Borettslaget har en fellesavtale med Telenor som heter Frihet S.
Inkludert i avtalen er enten bredbånd med hastighet 1000mpbs, eller bredbånd 50mpbs og basis tv-pakke. Andelseiere som ønsker høyere hastighet og/eller flere tv-kanaler må inngå en egen tilleggsavtale med Telenor.
Andelseiere som får internett dekket av arbeidsgiver må kontakte Telenor for å få en bekreftelse fra styret på utgiftene knyttet til internett.

Borettslaget Torshov Kv IX	**Vår ref.:**	28/82	**Fødselsdato eier:**	18.11.1945
KREBS' GATE 12	**Type:**	Frittstående borettslag		
0478 OSLO	**Eiere:**	Ida Lefdal		
Organisasjonsnr: 946 684 112				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

NØKLER OG SKILT
Nøkler til oppgangsdør og kjeller/loft kan bestilles via skjema på borettslagets nettsider:
torshovix.naborom.no.
Andelseier ordner selv med nøkler til egen leilighet, skilt til postkasse og skilt til dørcalling.
Dersom det er vanskelig å få satt inn navn i dørcallingen kan vaktmesteren kontaktes. Skilt til postkassa kan bestilles hos Zachariassen Jernvare AS, i Hegermannsgate 23A. Telefon: 22 71 16 00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret henstiller om at dette blir nøye fulgt!

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

FELLESKOSTNADER
Protokoll generalforsamling 2019 og 2025: Det er årlig oppjustering av felleskostnadene med 5%.

FORKJØPSRETT
Laget har forkjøpsrett for andelseierne.

FORKJØPSRETT
Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett. Det vises til vedtektene for mer informasjon.
OBF sender all nødvendig informasjontil styret(styret@torshov9.no) og styremedlem med ansvar for forkjøpsrett (roger.faye@gmail.com). Dette gjelder forhåndsavklaring, parallelavklaring og etterhåndsavklaring.

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov Kv IX	**Vår ref.:**	28/82	**Fødselsdato eier:**	18.11.1945
KREBS' GATE 12	**Type:**	Frittstående borettslag		
0478 OSLO	**Eiere:**	Ida Lefdal		

Organisasjonsnr: 946 684 112

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 2155,-

Annen informasjon:

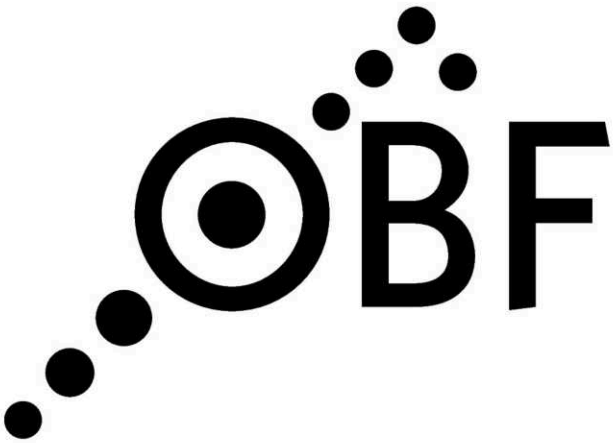
Borettslaget Torshov Kv IX

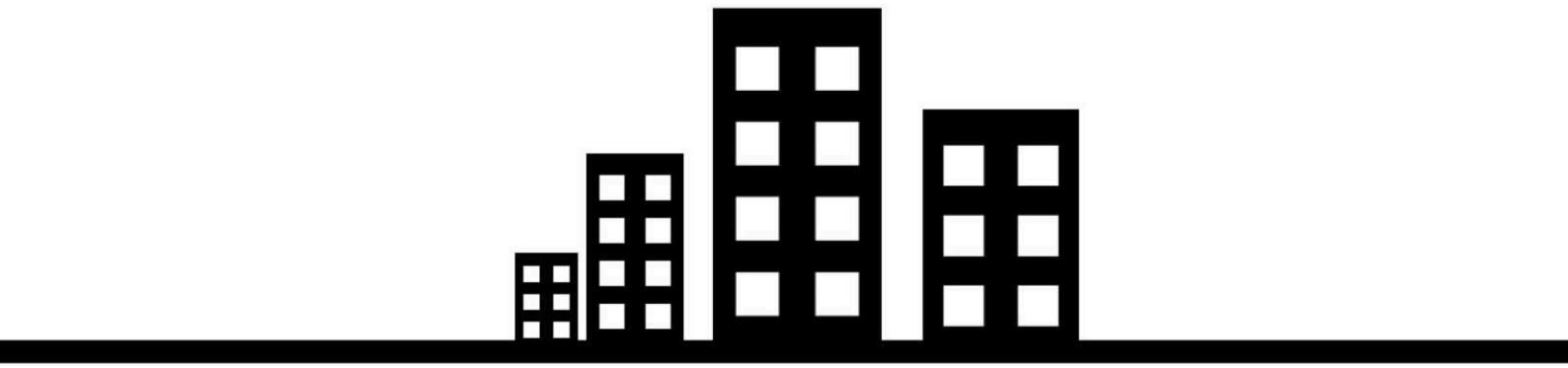
Generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 12.05.2025, kl 17:30

Sted: Zoom


BF



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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret@torshov9.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

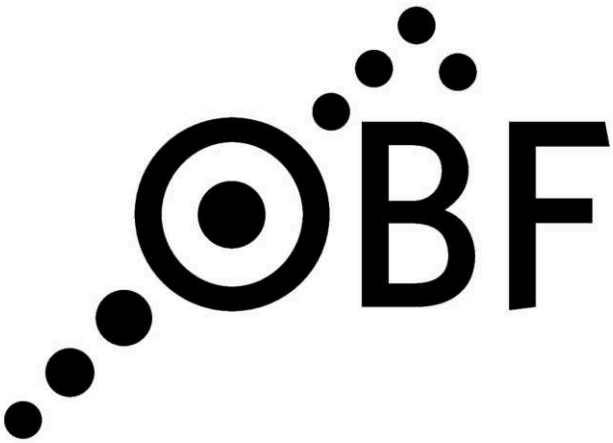
Fullmektigens navn: _____

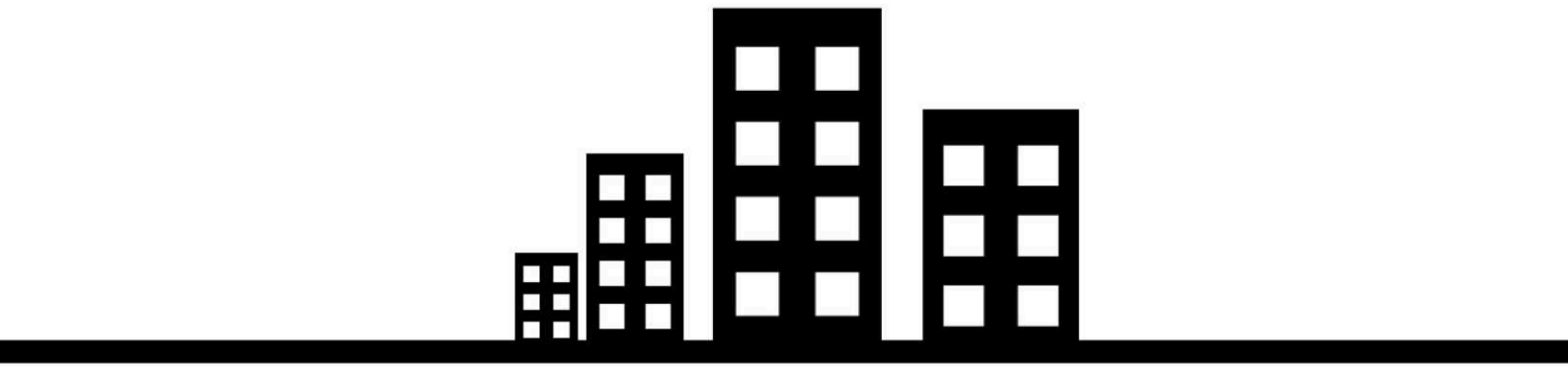
å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Torshov Kv IX mandag 12.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


BF



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

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

Link: https://us06web.zoom.us/j/85234745978

Møte ID: 852 3474 5978
Oppgi passord: 243565

2. Ringe inn fra telefon

Ring tlf. 23 96 05 88

Tast så følgende:
Meeting ID: 852 3474 5978#
Passord: 243565#

Husk:

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

Generalforsamling i Borettslaget Torshov Kv IX

Mandag 12.05.2025, kl 17:30
Zoom

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Torshov Kv IX

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 223 530,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om BRE og lukking av avvik

Styreleder orienterer muntlig under møtet om hva som har blitt gjort og hva som gjenstår.

4.2 Orientering fra styret om framleie av andeler

Flere andelseiere har meldt fra om mye gjennomtrekk i leiligheter i gården.

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

OBF registrerer leietakere inn i datasystemet og trenger følgende informasjon: Fullt navn, e-postadresse og mobilnummer, samt hvilket boligselskap og hvilken leilighet det gjelder. OBF trenger også å vite når leieforholdet starter.
Administrasjonskostnaden for å registrere leietaker er kr 451,- inkl.mva + fakturagebyr og belastes eier av leiligheten.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om videreføring av årlig økning av felleskostnader på 5%

På generalforsamlingen i 2019 ble det vedtatt en årlig økning av fellesutgifter på 5%. Tanken den gang var at en økning i fellesutgifter som lå litt høyere enn antatt KPI på sikt ville gi oss mulighet til å bygge opp et vedlikeholdsfond. Den generelle økonomiske utviklingen i samfunnet har imidlertid gjort at økningen i fellesutgifter knapt nok har holdt til å holde tritt med prisutviklingen på varer og tjenester som borettslaget kjøper.

Styret har de siste årene hatt fokus på å holde utgifter nede for å unngå ytterligere økninger i fellesutgifter. Så langt har vi klart å gjøre nødvendig vedlikehold som branntetting og piperehabilitering uten ytterligere låneopptak. I løpet av neste styreperiode (2025-2026) vil styret få utarbeidet en ny helhetlig vedlikeholdsplan for de neste 10 årene. På bakgrunn av denne vil vi også måtte vurdere behovet for ytterligere økning i husleie fra generalforsmalingen i 2026.

Forslag til vedtak: Generalforsamlings vedtaket fra 2019 videreføres og fellesutgiftene økes med 5% fra 1. januar 2026.

5.2 Forslag fra styret om justering av pris ved kjøp av fellesareal

Pris på lofts- og kjellerareal til utbygging ble sist endret i 1. januar 2024 og er pr i dagsom følger:
Kjellerareal kr 4 200,-/kvm BRA
Loftsareal kr 8 300,-/kvm BRA

Ved endringen i 2024 ble prisene økt med 15 % for å nærme oss antatt markedspris uten at prishoppet skulle være veldig dramatisk. Styret anbefalte at prisene ble økt tilsvarende ved årets generalforsamling.

Ikke alle Torshovgårdene har retningslinjer for utbygging av loft, og dermed priser vi kan sammenligne med. Som sammenligningsgrunnlag kan vi likevel legge frem at: Torshov Kv XVII opererer med priser på kr 20 000,-/kvm for loftsareal og kr 10 000,-/kvm for kjellerareal.

Forslag til vedtak: Styret foreslår å øke pris på kjeller og loftsareal med ca 15 % pr 1.juni 2025 for å nærme oss antatt markedspris litt mer.

Nye priser vil da bli:

Kjellerareal kr 4 800,-/kvm BRA
Loftsareal kr 9 500,-/kvm BRA

Styret foreslår videre at andelseiere som er i gang med søknad om arealutvidelse pr 12.mai 2025, får kjøpe fellesareal til gammel pris, så fremt kontraktinngåelse skjer før neste ordinære generalforsamling i 2026.

6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen (Karen Mæhle og Terje Falch) har følgende forslag til styrevalg på generalforsamlingen 2025:

Styremedlemmer

1. Nina Tangstrøm, leder (ikke på valg)

2. Nina Stenstholt (gjenvelges)

3. Maria Ramberg (ikke på valg)

4. Roger Sanka Faye (ny)

Varamedlemmer

1. Marianne Engelstad (gjenvelges)

2. Vegard Fleischer Orkelborg (ny)

Valgkomité neste år

1. Anders Bjørkås Knuten (ny)

2. Terje Falch (gjenvelges)

6.1 Styreleder

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Anders Knuten og Nina Stensholt

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Maria Ramberg

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Marianne Engelstad og Roger Sanka Faye

6.4 Valg av valgkomité

Komitéen har bestått av Terje Falch leder og Karen Mæle

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 05.05.2025

Styret i Borettslaget Torshov Kv IX

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

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Torshov Kv IX

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 3 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på styret@torshov9.no

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Torshov Kv IX

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

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

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

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

Alle bestillinger av ekstraordinære vaktmestertjenester skal gå igjennom styret.

Nytt fra februar 2025 er at trappevask utføres av Ren Service. Vår kontaktperson heter Øyvind Sørensen og kan nås på e-post oyvind@renservice.no og tlf:41 42 37 37 Ved eventuelle klager på renholdet er det fint om styret blir satt på kopi.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget inngikk i slutten av 2023 en ny fellesavtale med Telenor som heter Frihet S. Inkludert i avtalen er enten bredbånd med hastighet 1000mpbs, eller bredbånd 50mpbs og basis tv-pakke. Andelseiere som ønsker høyere hastighet og/eller flere tv-kanaler må inngå en egen tilleggsavtale med Telenor.

Nøkler, skilt

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

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

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

Systemnøklene vi har per i dag har gått ut på dato. Vi vil derfor i løpet av neste styreperiode 2025/2026 få nye nøkler til felles arealer.

Parkering

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

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

Bruksoverlating

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

Fellesarealer / dugnad i gården

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

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

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

Leilighetsutvidelser i borettslaget per 2024

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

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

Det er antatt at totalt 73 leiligheter i borettslaget har eller har hatt mulighet for utbygging. Statusen på utbygginger og sammenslåinger pr 31.12.2024 er som følger:

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

2 leiligheter er utvidet ved sammenslåing med naboleilighet

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

Det ble høsten 2024 montert brannslokningsapparater på alle fellesarealer på loft og i kjellere. Alle andelseiere fikk også utdelt nye brannslokningsapparater.

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

HMS - internkontroll

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

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

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

- vaktmester har gått runder i alle kjellere og loft og kontrollert brannsikkerheten samt hatt egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene
- vaktmester kontrollerer jevnlig apparatene på lekeplassen
- styret vil i løpet av 2025 få lukket de siste avvikende påpekt av BRE.
- styret har inngått avtale med OBF om en HMS-portal som ved hjelp av sjekklister og påminnelser om tiltak sikrer at styret oppfyller kravene til HMS i borettslaget.

Forsikring

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

polisenummer 78551669.

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 9 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

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

2024:Lukking av avvik meldt etter tilsyn fra Brann og Redningsetaten. Rehabilitering av 5 piper.

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

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

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

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

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

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

2017:Rehabilitering av fasade mot Krebs gate.

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

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

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

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

2011:Utskiftning av inngangsdører til leilighetene og fellesarealene.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 15 møter og behandlet 68 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, herunder: felleskostnader og gjennomgang av gjeldende avtaler, brannvern, mindre vedlikehold, naborom, vedlikeholds plan og gjennomføring av dugnader.

Styrets planer for arbeid i neste styreperiode

05.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Torshov Kv IX

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	6 771 270	6 612 138	6 754 207	7 075 077
Sum		6 771 270	6 612 138	6 754 207	7 075 077
Sum		6 771 270	6 612 138	6 754 207	7 075 077
Forretningsførsel og revisjon	2	246 599	242 191	258 007	275 130
Lønn og honorar	3	238 096	238 096	247 620	252 953
Vedlikehold	4	1 162 021	448 339	1 546 000	1 284 000
Eksterne tjenester	5	796 476	705 011	806 540	750 000
Kabel-tv og bredbånd		385 451	675 618	387 000	385 452
Forsikring		485 897	444 443	485 820	520 000
Kommunale avgifter		1 327 510	1 100 428	1 328 000	1 534 000
Festeavgifter		206 042	206 042	214 000	206 000
Brensel og strøm		101 444	110 536	150 000	100 000
Drift maskiner		2 188	0	0	0
Andre driftsutgifter	6	121 655	759 534	160 000	100 000
Sum		5 073 377	4 930 237	5 582 987	5 407 535
Driftsresultat før individuell innbetaling		1 697 893	1 681 901	1 171 220	1 667 542
Driftsresultat etter individuell innbetaling		1 697 893	1 681 901	1 171 220	1 667 542
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	82 482	71 117	3 000	40 000
Rentekostnad	8	1 507 022	1 282 167	1 442 380	1 455 659
Andre finansposter	9	-41 473	-38 296	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 383 068	-1 172 755	-1 439 380	-1 415 659
Årsresultat	10	314 825	509 146	-268 160	251 883
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-573 079	-630 245	-583 337	-606 356
Endring i disponible midler	10	-258 254	-121 099	-851 497	-354 473

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	15, 16	4 064 338	4 064 338
Påkostninger	15	4 152 576	4 152 576
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		8 216 914	8 216 914
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		26 088	104 043
Til gode av forretningsfører		1 300	5 300
Forskuddsbetalte kostnader	11	791 421	678 620
Andre fordringer		12 457	42 781
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		9 208	9 208
Innestående på driftskonto		1 789 453	1 869 274
Innestående på særvilkår		408 633	498 909
Sum omløpsmidler		3 038 559	3 208 134
SUM EIENDELER		11 255 473	11 425 048

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	12	39 000	39 000
Annen egenkapital 1.1		-14 748 362	-15 257 508
Årets resultat	10	314 825	509 146
Sum egenkapital	13	-14 394 537	-14 709 362
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	24 425 359	24 998 438
Sum langsiktig gjeld		24 425 359	24 998 438
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 545	0
Gjeld til forvaltningsklient		2 499	2 352
Leverandørgjeld		1 056 703	884 765
Påløpne renter		24 432	24 325
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		6 512	5 996
Annen kortsiktig gjeld		124 960	218 534
Sum kortsiktig gjeld		1 224 651	1 135 972
Sum gjeld		25 650 010	26 134 410
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 255 473	11 425 048

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Torshov Kv IX

Sted:_____, dato:_____

Nina Tangstrøm Styreleder	Nina Stensholt Styremedlem	Anders Knuten Styremedlem

Maria Ramberg
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	3 548 052	3 379 188	3 548 060	3 821 633
3606 Vedlikeholdstillegg	623 724	616 392	623 630	623 630
3607 Renter og avdrag	2 025 624	1 733 556	2 025 717	2 062 014
3611 Inntekt trappevask	154 800	154 800	154 800	154 800
3612 Inntekt kabel-tv	0	490 716	0	0
3625 Inntekt bredbånd	387 000	204 336	387 000	387 000
3690 Andre inntekter	4 080	0	0	0
3692 Inntekt vaskeri	27 990	33 150	15 000	26 000
Sum	6 771 270	6 612 138	6 754 207	7 075 077

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	4 750	19 044	20 234	13 130
Forretningsførerhonorar	168 618	166 128	172 773	175 000
Annen regnskapsførsel	73 231	57 019	65 000	87 000
Sum	246 599	242 191	258 007	275 130

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	208 673	208 673	217 020	223 530
Arbeidsgiveravgift	29 423	29 423	30 600	29 423
Sum	238 096	238 096	247 620	252 953

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.
Laget er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	886 479	756 947	1 500 000	1 250 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	153 429	-360 919	10 000	0
6620 Vedlikehold uteområde	78 836	32 282	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	13 277	7 810	12 000	14 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	2 220	0	0
6695 Egenandel forsikring	30 000	10 000	24 000	20 000
Sum	1 162 021	448 339	1 546 000	1 284 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	472 170	450 014	482 962	490 000
6360 Renhold	234 274	186 894	228 578	190 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	27 143	35 087	60 000	30 000
6725 Juridisk rådgivning	0	16 031	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	10 191	3 400	0	10 000
6740 Honorar konsulenttjenester	52 697	8 325	0	30 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	0	35 000	0
6790 Annen fremmed tjeneste	0	5 260	0	0
Sum	796 476	705 011	806 540	750 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6550 Driftsmateriale	0	1 519	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	2 747	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	767	908	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	8 514	14 980	10 000	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 315	20 667	20 000	0
7770 Bank og kortgebyrer	6 844	11 705	0	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	250	0	0
7772 Andre gebyrer	0	-1 250	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	6 841	29 715	30 000	0
7790 Andre driftskostnader	94 375	678 292	100 000	100 000
Sum	121 655	759 534	160 000	100 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	80 171	71 117	3 000	40 000
8059 Andre renteinntekter	2 311	0	0	0
Sum	82 482	71 117	3 000	40 000

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8144 Lånenr 9492.70.31064	1 019 471	873 554	980 682	980 130
8146 Lånenr 9492.70.40942	487 551	405 537	461 698	475 529
8159 Andre rentekostnader	0	3 076	0	0
Sum	1 507 022	1 282 167	1 442 380	1 455 659

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	-41 473	-38 296	0	0
Sum	-41 473	-38 296	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	2 072 162	2 193 261
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	314 825	509 146
Avdrag langsiktig lån	-573 079	-630 245
B. Årets endring i disponible midler	56 571	388 047
C. Disponible midler 31.12	1 813 908	2 072 162

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	558 920	485 895
1749 Forskuddsbetalte kostnader	232 501	192 725
Sum	791 421	678 620

Note 12 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 130 andeler a kr 300,-

Note 13 - Egenkapital

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

Note 14 - Lån

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Refinansiering av kreditt 9492.70.39782 og opplåning (ca 4 000 000,-) til ferdigstillelse av fasaderehabiliteringen.	Opplåning til fasaderehabilitering og refinansiering av eksisterende lån.
Lånenummer:	94927040942	94927031064
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2018
Rentesats:	6.10 %	6.10 %
Beregnet innfridd:	26.06.2051	26.10.2043
Opprinnelig lånebeløp:	8 500 000	20 000 000
Lånesaldo 01.01:	8 059 255	16 945 179
Avdrag i perioden:	117 609	454 954
Lånesaldo 31.12:	7 941 646	16 490 225
Saldo 5 år frem i tid:	7 237 449	13 755 467

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927031064	1	255 583	255 583
	1	249 186	249 186
	1	225 353	225 353
	1	223 991	223 991
	1	220 481	220 481
	1	214 769	214 769
	1	208 483	208 483
	1	207 883	207 883
	1	199 664	199 664
	1	193 756	193 756
	1	192 946	192 946
	1	192 049	192 049
	2	182 991	365 982
	1	181 264	181 264
	1	181 082	181 082
	1	181 034	181 034
	1	180 516	180 516
	1	179 250	179 250
	1	177 409	177 409
	1	175 567	175 567
	1	173 721	173 721
	1	172 930	172 930
	1	172 038	172 038
	1	169 986	169 986
	1	169 506	169 506
	1	169 108	169 108

Lån

1	168 087	168 087
1	166 245	166 245
1	162 505	162 505
1	162 347	162 347
1	159 220	159 220
1	158 765	158 765
2	156 866	313 732
1	156 233	156 233
1	152 492	152 492
1	147 500	147 500
1	146 805	146 805
1	144 781	144 781
1	144 484	144 484
1	142 743	142 743
1	141 990	141 990
1	141 904	141 904
1	140 125	140 125
1	139 948	139 948
1	138 782	138 782
1	138 164	138 164
1	135 565	135 565
1	134 423	134 423
1	133 905	133 905
1	132 102	132 102
1	131 431	131 431
1	129 407	129 407
1	129 288	129 288
1	129 268	129 268
1	128 199	128 199
1	128 146	128 146
1	127 000	127 000
1	125 365	125 365
1	123 260	123 260
1	123 202	123 202
2	121 418	242 836
4	119 519	478 076
1	117 563	117 563
1	115 362	115 362
1	114 806	114 806
1	112 672	112 672
1	110 830	110 830
3	106 457	319 371
2	104 558	209 116
2	102 716	205 432
4	100 817	403 268
2	98 976	197 952
1	97 077	97 077
2	95 293	190 586
2	93 394	186 788
4	91 553	366 212
4	89 654	358 616

Lån

	10	87 813	878 130
	3	85 914	257 742
	2	84 072	168 144
	2	82 173	164 346
	5	80 332	401 660
	1	78 433	78 433
	2	76 591	153 182
	1	74 692	74 692
	1	72 851	72 851
	1	69 111	69 111
	2	67 212	134 424
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927040942	1	123 088	123 088
	1	120 007	120 007
	1	108 529	108 529
	1	107 873	107 873
	1	106 183	106 183
	1	103 432	103 432
	1	100 405	100 405
	1	100 116	100 116
	1	96 158	96 158
	1	93 312	93 312
	1	92 922	92 922
	1	92 490	92 490
	2	88 128	176 256
	1	87 296	87 296
	1	87 209	87 209
	1	87 186	87 186
	1	86 936	86 936
	1	86 326	86 326
	1	85 440	85 440
	1	84 553	84 553
	1	83 664	83 664
	1	83 283	83 283
	1	82 853	82 853
	1	81 865	81 865
	1	81 634	81 634
	1	81 442	81 442
	1	80 950	80 950
	1	80 063	80 063
	1	78 262	78 262
	1	78 186	78 186
	1	76 680	76 680
	1	76 461	76 461
	2	75 546	151 092
	1	75 241	75 241
	1	73 440	73 440
	1	71 036	71 036
	1	70 701	70 701
	1	69 726	69 726

Lån

1	69 583	69 583
1	68 745	68 745
1	68 382	68 382
1	68 341	68 341
1	67 484	67 484
1	67 398	67 398
1	66 837	66 837
1	66 539	66 539
1	65 288	65 288
1	64 738	64 738
1	64 488	64 488
1	63 620	63 620
1	63 297	63 297
1	62 322	62 322
1	62 265	62 265
1	62 255	62 255
1	61 740	61 740
1	61 715	61 715
1	61 163	61 163
1	60 375	60 375
1	59 362	59 362
1	59 334	59 334
2	58 475	116 950
4	57 560	230 240
1	56 618	56 618
1	55 558	55 558
1	55 290	55 290
1	54 262	54 262
1	53 376	53 376
3	51 269	153 807
2	50 355	100 710
2	49 468	98 936
4	48 553	194 212
2	47 667	95 334
1	46 752	46 752
2	45 893	91 786
2	44 978	89 956
4	44 092	176 368
4	43 177	172 708
10	42 290	422 900
3	41 376	124 128
2	40 489	80 978
2	39 574	79 148
5	38 688	193 440
1	37 773	37 773
2	36 886	73 772
1	35 972	35 972
1	35 085	35 085
1	33 283	33 283
2	32 369	64 738

Lån

Kommentarer til lån

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

Note 15 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 216 914
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 216 914
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 216 914

Antatt levetid i år :

Note 16 - Bygninger

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Torshov Kv IX.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Torshov Kv IX

Styreleder	Nina Tangstrøm (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Nina Stensholt (sign.)	30.04.2025
Styremedlem	Maria Ramberg (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Anders Knuten (sign.)	02.05.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov KV IX

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Torshov KV IX** som viser et **overskudd på NOK 314 825.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskaper er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 13 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Document ID: 3f253924-e9fc-4633-8a59-00adc992e9c3

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 5.mai 2025
Blåberg AS

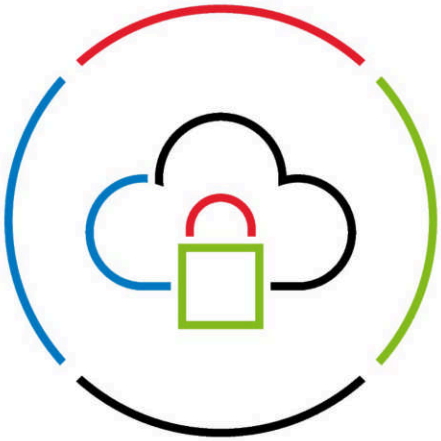
Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 3f253924-e9fc-4633-8a59-00adc992e9c3

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Document ID: 3f253924-e9fc-4633-8a59-00adc992e9c3

2025-05-05 07:47:56 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - cd37d82f-3bd7-4074-bf13-2811be4eb19d

Document ID: 3f253924-e9fc-4633-8a59-00adc992e9c3

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov Kv IX mandag 12.05.2025 kl. 17:30 - Zoom.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Torshov Kv IX

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 23 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 24 stemmeberettigede.

Vedtak:

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Ingebjørg Larsdotter Hjermstad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Nina Stensholt valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt å honorere styret med kr 223 530,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om BRE og lukking av avvik

Styreleder orienterer muntlig under møtet om hva som har blitt gjort og hva som gjenstår.

Vedtak:
Sak ble tatt til orientering.

4.2 Orientering ra styret om framleie av andeler

Flere andelseiere har meldt fra om mye gjennomtrekk i leiligheter i gården.

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

OBF registrerer leietakere inn i datasystemet og trenger følgende informasjon: Fullt navn, e-postadresse og mobilnummer, samt hvilket boligselskap og hvilken leilighet det gjelder. OBF trenger også å vite når leieforholdet starter. Administrasjonskostnaden for å registrere leietaker er kr 451,- inkl.mva + fakturagebyr og belastes **borettslaget. Gebyret belastes ikke eier, slik det stod i innkallingen.**

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Vedtak:
Sak ble tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om videreføring av årlig økning av felleskostnader på 5%

På generalforsamlingen i 2019 ble det vedtatt en årlig økning av fellesutgifter på 5%. Tanken den gang var at en økning i fellesutgifter som lå litt høyere enn antatt KPI på sikt ville gi oss mulighet til å bygge opp et vedlikeholdsfond. Den generelle økonomiske utviklingen i samfunnet har imidlertid gjort at økningen i fellesutgifter knapt nok har holdt til å holde tritt med prisutviklingen på varer og tjenester som borettslaget kjøper.

Styret har de siste årene hatt fokus på å holde utgifter nede for å unngå ytterligere økninger i fellesutgifter. Så langt har vi klart å gjøre nødvendig vedlikehold som branntetting og piperehabilitering uten ytterligere låneopptak. I løpet av neste styreperiode (2025-2026) vil styret få utarbeidet en ny helhetlig vedlikeholdsplan for de neste 10 årene. På bakgrunn av denne vil vi også måtte vurdere behovet for ytterligere økning i husleie fra generalforsmalingen i 2026.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at Generalforsamlingsvedtaket fra 2019 videreføres og fellesutgiftene økes med 5% fra 1. januar 2026.

5.2 Forslag fra styret om justering av pris ved kjøp av fellesareal

Pris på lofts- og kjellerareal til utbygging ble sist endret i 1. januar 2024 og er pr i dag som følger:
Kjellerareal kr 4 200,-/kvm BRA
Loftsareal kr 8 300,-/kvm BRA

Ved endringen i 2024 ble prisene økt med 15 % for å nærme oss antatt markedspris uten at prishoppet skulle være veldig dramatisk. Styret anbefalte at prisene ble økt tilsvarende ved årets generalforsamling.

Ikke alle Torshovgårdene har retningslinjer for utbygging av loft, og dermed priser vi kan sammenligne med. Som sammenligningsgrunnlag kan vi likevel legge frem at: Torshov Kv XVII opererer med priser på kr 20 000,-/kvm for loftsareal og kr 10 000,-/kvm for kjellerareal.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt å øke pris på kjeller og loftsareal med ca 15 % pr 1.juni 2025 for å nærme oss antatt markedspris litt mer.

Nye priser som ble vedtatt er:

Kjellerareal kr 4 800,-/kvm BRA
Loftsareal kr 9 500,-/kvm BRA

Videre ble det enstemmig vedtatt at andelseiere som er i gang med søknad om arealutvidelse pr 12.mai 2025, får kjøpe fellesareal til gammel pris, så fremt kontraktinngåelse skjer før neste ordinære generalforsamling i 2026.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Styreleder

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Anders Knuten og Nina Stensholt
Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Maria Ramberg

Vedtak:
Nina Stensholt og Roger Sanka Faye ble valgt som styremedlemmer for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Marianne Engelstad og Roger Sanka Faye

Vedtak:
Marianne Engelstad og Vegard Fleischer Orkelborg ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Komitéen har bestått av Terje Falch leder og Karen Mæle

Vedtak:
Anders Bjørkås Knuten og Terje Falch ble valgt som valgkomité for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamlingen ble hevet kl.18.37.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Nina Tangstrøm, 1 år igjen
Styremedlem, Nina Stensholt, for 2 år
Styremedlem, Maria Ramberg, 1 år igjen
Styremedlem, Roger Sanka Faye, for 2 år
Varamedlem, Vegard Fleischer Orkelborg, for 1 år
Varamedlem, Marianne Engelstad, for 1 år

Protokoll for Borettslaget Torshov Kv IX

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (sign.)	12.05.2025
Protokollvitne	Nina Stensholt (sign.)	12.05.2025

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

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

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

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

Brudd på reglementet vil kunne oppfattes som brudd på utbyggingsavtalen.

A REGLER FOR UTBYGGING

A.1 Generelle regler for utbygging/sammenslåing av leiligheter

a) Borettslaget har følgende fellesarealer som må opprettholdes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

l) Det skal tegnes førsterisikoforsikring (byggplassforsikring).

m) Utbygde eller sammenslåtte arealer kan ikke siden separeres.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A.2 Loft

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A.3 Kjeller

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

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

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

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

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

A.4 Sammenslåing av leiligheter

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

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

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

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

B PROSEDYRE VED UTBYGGING LOFT / KJELLER

B.1 Søknad om arealdisponering

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

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

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

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

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

B.2 Søknad til Plan- og bygningsetaten

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

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

B.3 Nabovarsel, fukt- og soppkontroll og radonmåling

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

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

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

B.4 Søknad om utbygging

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

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

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

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

B.5 Avtale om utbygging

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

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

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

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

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

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

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

B.6 Utbygging

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

B.7 Fullføring

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

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

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

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

C PRAKTISKE OPPLYSNINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Torshov Kv 9
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

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

Regulering av festeavgift for boligtomt

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

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

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

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET TORSHOV KV IX

org. nr. 946 684 112

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

1 Innledende bestemmelser

Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Torshov Kv IX. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.1 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.2 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

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

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

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

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

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

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende
- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk
Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Det vises i den forbindelse til husordensreglene for Torshov kvartal IX.

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

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende

linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier. En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseiere med takterrasse må sørge for at avløp fra terrassen ikke blokkeres av is, snø eller annet og at avløpet har fungerende varmekabler som er slått på i vintersesongen. Snø må heller ikke hauges opp mot veggen på terrassen da dette kan føre til fuktproblemer.
Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

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

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

4.3 Loftsleiligheter med terrasser bygget etter 01.07.2013

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

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

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

4.4 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.5 Bygningsmessige arbeider

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon – inndriving – fordeling

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret.

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

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

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

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. På samme måte kan to andelseiere med til sammen minst en tiendedel av stemmene kreve at generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert

fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Godkjenning av styrets årsberetning/årsmelding
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer og revisor
- Revisjonsberetning
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak

som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer
Borettslaget skal ha et styre bestående av *minst* tre, *høyst* fem medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmene må være andelseiere, og må være myndige. Det tillates dog at ektefeller/samboer av andelseier kan velges til styremedlem. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

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

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

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

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

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets firma.

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

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

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

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

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

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

7.2 Revisjon

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

7.3 Bruk av elektronisk kommunikasjon

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

7.3 Endring av vedtekter

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

Husordensregler for Torshov Kvartal IX

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

1. Formål

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

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

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

2. Vask og tørk av tøy

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

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

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

3. Regler om ro i leiligheten

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

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

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

4. Husdyrhold

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

Ved husdyrhold gjelder følgende regler:

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

5. Søppel

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

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

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

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

6. Renhold

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

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

7. Ivaretakelse av egen leilighet og balkong

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

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

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

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

8. Fellesarealer

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

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

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

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

9. Sykkel og motorkjøretøy

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

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

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

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

10. Sikkerhet og brannvern

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

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

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

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

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

11. Fremleie av leiligheten

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

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

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

12. Dugnader

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

13. Meldinger og henvendelser

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

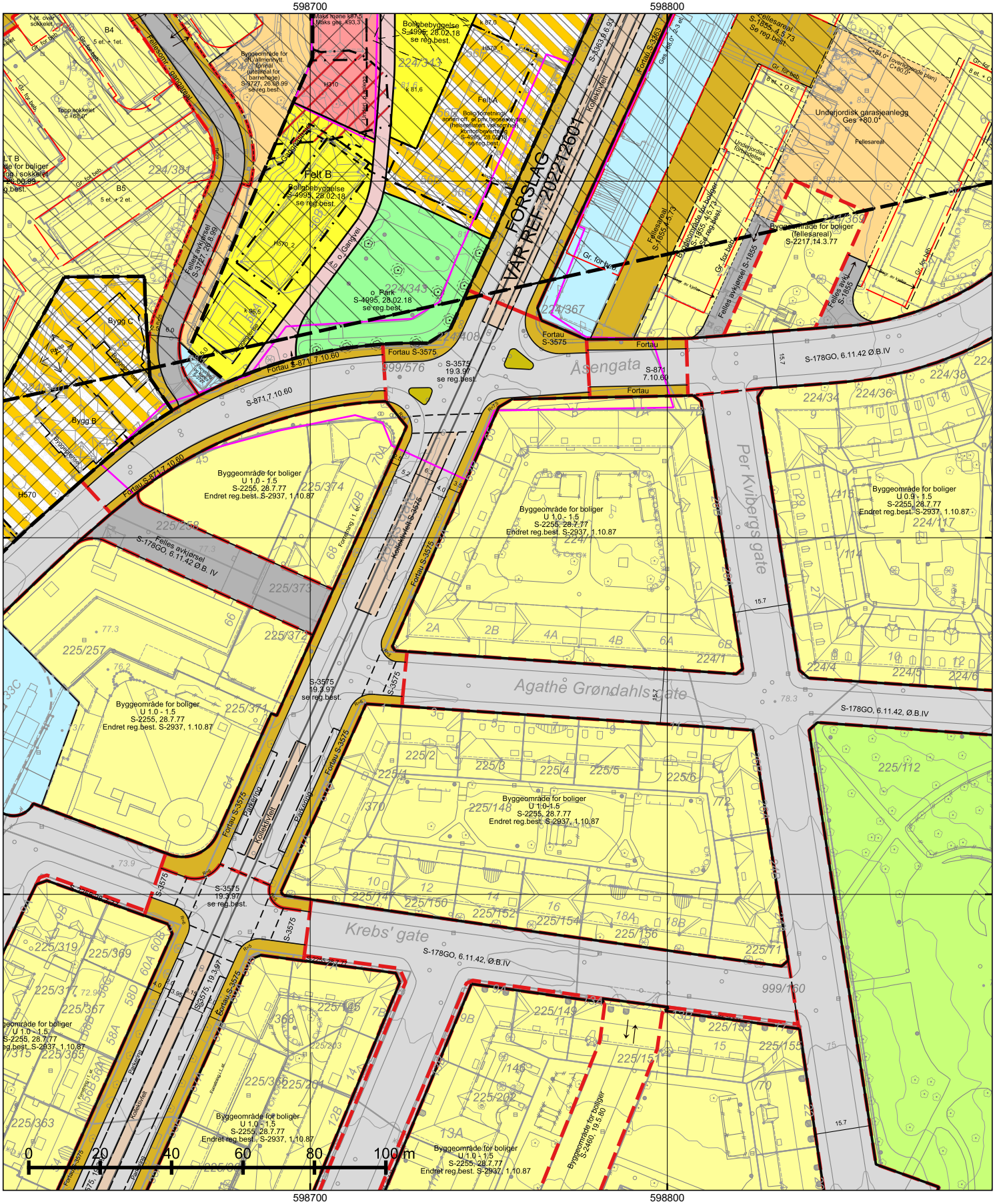
Reguleringskart

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

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

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

Reguleringskart

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

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

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

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

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

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

- RpRegulertHøyde

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

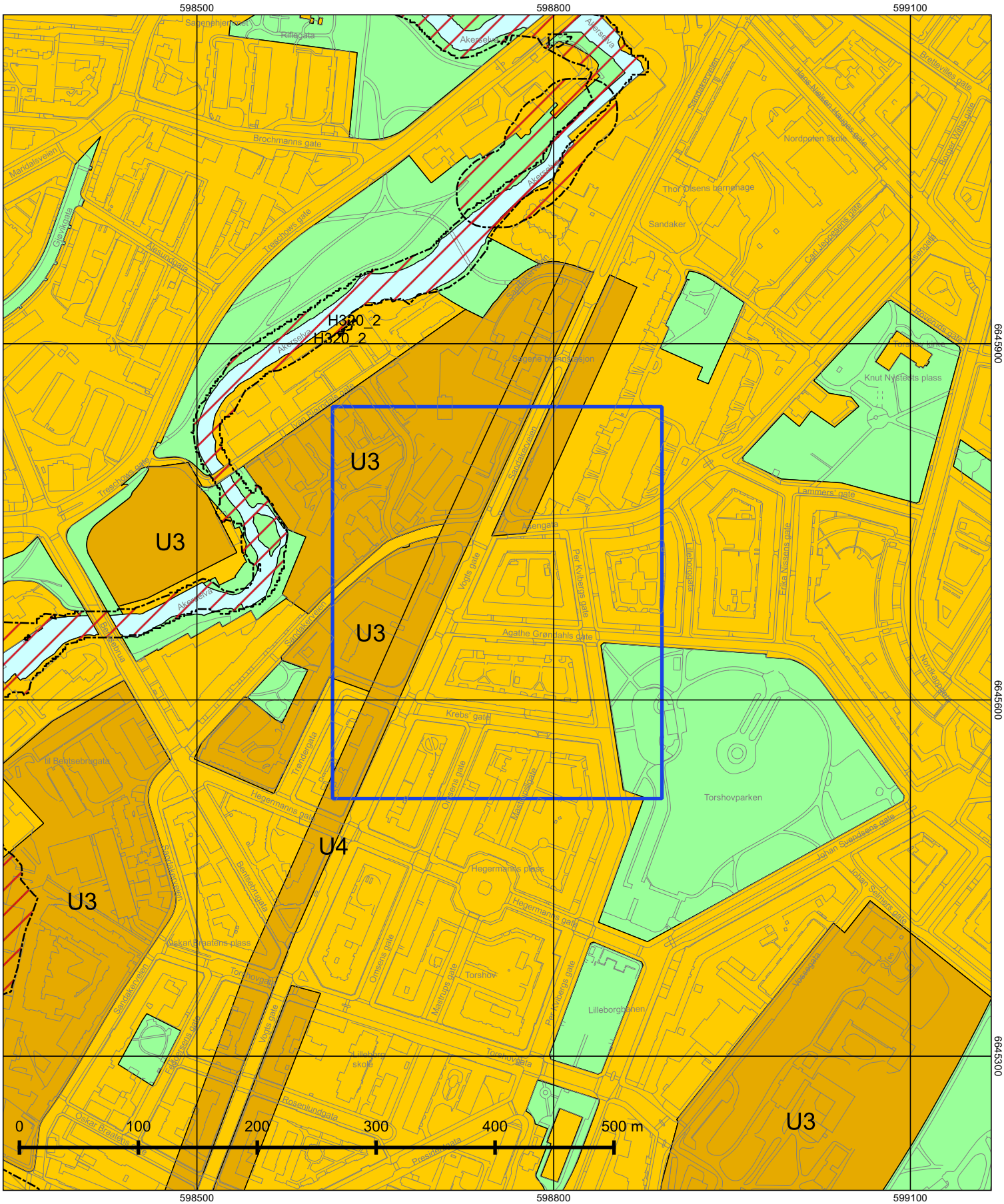
Dato: 23.03.2023
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.03.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 310779/86467693
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-178GO

Reguleringsplan for Østre bydel IV.

Vedtaksdato: 06.11.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200539

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

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

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

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

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

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

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

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

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

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

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

paragraf 2

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

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

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

paragraf 3

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

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

paragraf 4

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

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

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

paragraf 5

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

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

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

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

paragraf 6

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

paragraf 7

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

paragraf 8

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

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

paragraf 9

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

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

paragraf 10

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

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

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

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

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

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

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

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

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

7.Y. UTGÅR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

Paragraf 12

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

Gnr. 225 Bnr. 1

Festekontrakt.

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....A/S. Oslo. Leiegårder.....

en del av eiendommen . Torshov. kvartal. IX. og. X.....

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

og er ..13308.2. m² stor. Målebrev, datert 15. des. 1921...., tinglyst 20. april. 1922 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være ..70..... år og regnes fra ..1/11-1951.. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ..3992.-..... beregnet etter .3%.... pst. av grunnprisen kr. ...10.-..... pr. m_2 ~~tillagt utgifter~~ til gateopparbeidelse etter bygningsloven ~~til gateopparbeidelse etter kommunens nærmere bestemmelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten~~

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5. og 1/11 og første gang 1/5-1952.

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

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

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

Bl. 16. 4-50. 400. R. A.

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. x) Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

x) Tillegg til § 7 se vedheftet bilag.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavigften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går i mot, skal bære alle omkostninger.

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

Oslo den 30 oktober 1950.

Som fester:

A/s Oslo Leiegårder

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

mfi 1959019 65.
avskrift 13. 2000

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 12/14. Krebsgt.

.....gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg bragt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement.
12. Nærværende erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Oslo, den 22./9. 1965. Borgir Aasstad. Borettslaget Torshov kv. IX.

.....
Skjøteinnehaver

.....
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../.... 19....

.....

TINGLYST
19 APR 1999
OSLO BYSKRIVERAMBETE
DAGBOKNR: 18784

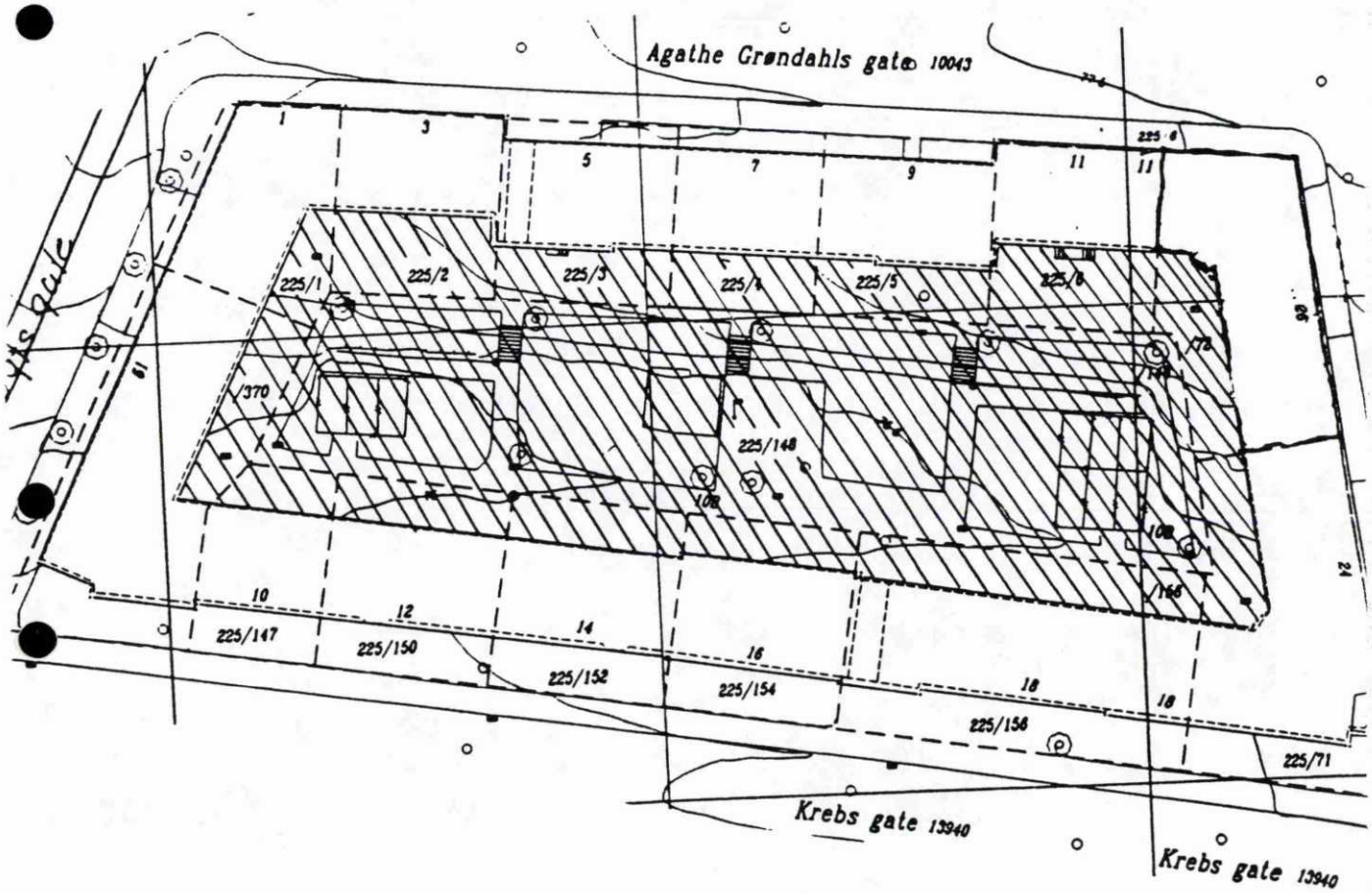
E R K L Æ R I N G

OM BRUK AV GÅRDSROM (2)

(for tinglysing)

Undertegnede eier/fester av Agathe Grøndahls gate 1,3,5,7,9 og 11, Per Kvibergs gate 26 og 24, Krebs gate 10,12,14,16 og 18 og Vogts gate 19 - gnr/bnr 225/1,2,3,4,5,6,72,71,156,154,152,150,147,148 og 370 erklærer følgende:

1. Beboerne i eiendommen gis rett til bruk av den del av gnr/bnr 225/1,2,3,4,5,6,72,71,156,154,152,150,147,148 og 370 som er skravert på inntegnede kartutsnitt(jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Areal skravert på kart i pkt.1 på gnr/bnr 225/1,2,3,4,5,6,72,71,156,154,152,150,147,148 og 370 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

TLER2 (s)

Doknr: 18784 Tinglyst: 19.04.1999 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Eieren av gnr/bnr 225/1,2,3,4,5,6,72,71,156,154,152,150,147,148 og 370 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

4. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr 225/1,2,3,4,5,6,72,71,156,154,152,150,147,148 og 370 og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

.....
Underskrift

som grunneier av gnr/bnr 225/1,2,3,4,5,6,72,71, 156,154,150,147,148 og 370

Oslo kommune
Bolig- og eiendomsetaten
.....
(Grunneiers navn med store bokstaver)

Oslo, den 11./05 19.98

.....
Underskrift

som fester av gnr/bnr 225/1,2,3,4,5,6,72,71, 156,154,150,147,148 og 370
Borettslaget
Torshov kv. IX
ØIVIND HARTMANN
(Festers navn med store bokstaver)

Oslo, den 15/3.1998

TINGLYST
19 APR 1999
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.:

TLER2 (s)

Anmeldes K.D. 392/1941 1

6 Tegninger

Expeditions-Dokument I.

angaaende Baaningsplan,

paa Matr.-No. 10-12-14-16-18 Fredensgate, gruppe A. Storsbaug II

indleveret 2 juni 1941 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grundets og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paaskrivende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vann- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 25 omhandlede Bestemmelser

Kristiania den 3/6 41.

392/41 761/1941

Y. Pettersen

Skitsen tilbakesendt er godkjendt plassert.

Reguleringskommisjonen bemerker at Bygningen av akkurat hjørne tilføres

Oslo 4 juni 21 sidst. 7/6 21

392/41 Stiltsachen

Sekr.

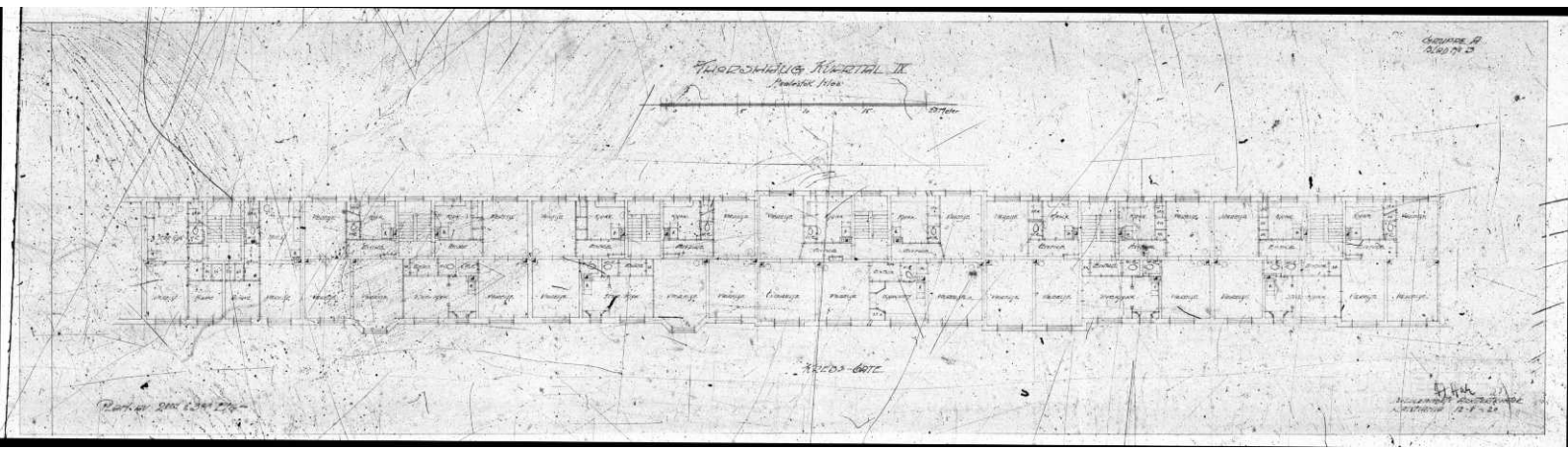
Oslo Kommunale Bygningsvesen 392/41 2453/21

Dommeren Kr: Brandbyge

Kristiania den 7 juni 1941

392/41 For Byggesaken Elles Bygningsr.

Y. Pettersen



enova

Energiattest



Adresse **Krebs' gate 12, 0478 OSLO**	
Dato for energimerking **17.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-271426**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80555806**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **150**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1922**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **47,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **47,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **229,31 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **229,31 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 777 kWh**



Krebs' gate 12, 0478 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Krebs' gate 12, 0478 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 18: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 20: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 21: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Krebs' gate 12

Nabolaget Torshov - vurdert av 203 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km	
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9... 281 elever, 17 klasser	8 min 0.7 km	
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	9 min 0.8 km	
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	8 min 0.7 km	
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	19 min 1.6 km	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km	
Nydalen videregående skole 960 elever	24 min 2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Torshov i Hegermanns gate Linje FB1, 20	3 min 0.2 km	
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km	
Sinsen Linje 4, 5	16 min 1.3 km	
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.5 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.1 km	

BARNEHAGER

Oskar Braaten barnehage (1-5 år) 41 barn	6 min 0.5 km	
Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 68 barn	6 min 0.5 km	
Åsenhagen barnehage (1-2 år) 24 barn	6 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Vogtsgate	2 min
Coop Mega Sandaker	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	5 min
Vitusapotek Sandaker	5 min
Sandaker Vinmonopol	5 min

SPORT

Lilleborgbanen	4 min
Lilleborg skole	6 min
Myrens Sportssenter	7 min
Sandaker Treningssenter	11 min

«En landsby i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Krebs' gate 12, 0478 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 150, andelsnr. 82 i BORETTSLAGET TORSHOV KV 9 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260042

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Erling Beck

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 926 53 000

E-post: erling.beck@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
