PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

TRØNDERGATA 1 B

Vedlegg

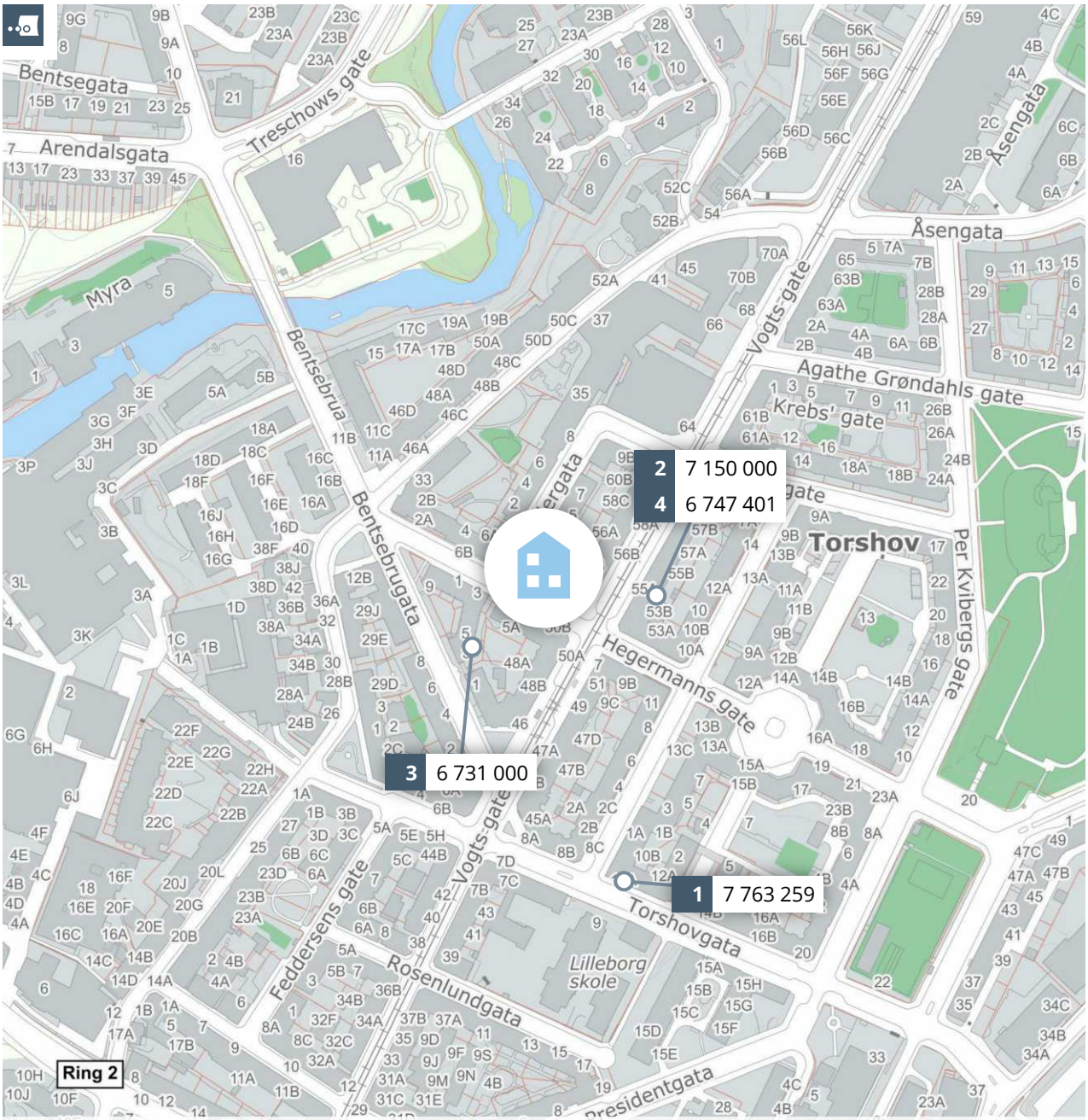
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

TRØNDERGATA 1 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 15.05.2026

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

Trøndergata 1 B, 0477 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1918

GNR 225 BNR 310 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 3

Verdivurdert til

5 800 000

548 505	6 348 505	94 754
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1918

Fellesutgifter	6 230
Formue	17 412
Soverom	2
Etasje	1

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Torshovgata 10 A 70 m² 1922		2. etg	2 sov	16.06.2025	7 500 000	**7 500 000**	263 259	7 763 259	**110 904**
2	Vogts gate 55 A 61 m² 1903		4. etg	2 sov	28.04.2026	6 900 000	**7 150 000**	0	7 150 000	**117 213**
3	Bentsebrugata 3 59 m² 1919		3. etg	1 sov	02.10.2025	5 900 000	**6 350 000**	381 000	6 731 000	**114 085**
4	Vogts gate 55 A 60 m² 1903		3. etg	2 sov	30.04.2026	6 690 000	**6 670 000**	77 401	6 747 401	**112 457**

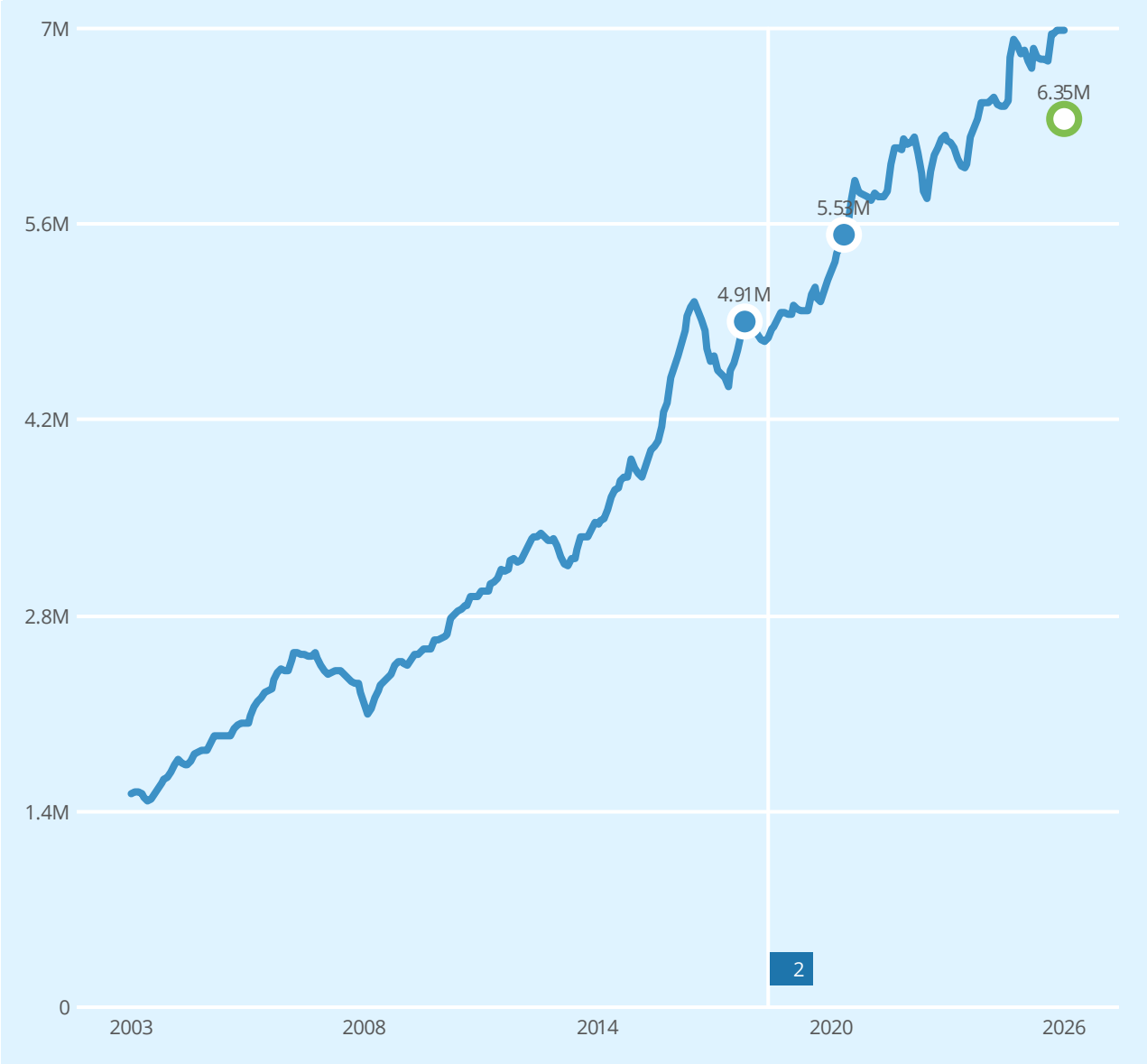
Lys familievennlig 3-roms hjørneleilighet i flott klassisk Torshovgård med parkmessig opparbeidet gårdsrom.
Leiligheten har en god standard med blant annet nytt bad og kjøkken i 2015.
Det er gjort store moderniseringer i 2021 hvor hoveddelen av leiligheten er flytsparklet gulvene og lagt gulvvarme med moderne enstavs parkett. Dette gjelder hele leiligheten med unntak av baderom og bod (det er parkett i boden, men ikke gulvvarme).
Boligen ligger i høy 1.etasje og inneholder: Entre med stor innvendig bod med praktisk for å legge fra seg yttertøy og lignende. Lys stue med moderne peisovn samt at stuen har naturlig sone for spisestue.
Stuen er av fin størrelse og er vendt mot syd med fint naturlig lys.
Romslig kjøkken med spiseplass. Ny kjøkkeninnredning i 2015 med integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, kjøl- og fryseskap. Det er i tillegg vaskemaskin skjult i kjøkkenskap som medfølger boligen. Soverom 1 av fin størrelse - hoved soverom med garderobeskap som medfølger boligen. Soverommet er vendt mot Trøndergata. Soverom 2 - hjørnesoverom med to vinduer. Soverommet brukes som barnerom av nåværende eier.
Pent flislagt bad med gulvvarme. Baderom er utstyrt med dushjørne med innfellbare dusjdører i herdet glass. Servantskap med speilskap over servant. Vegghengt toalett. Baderom er oppusset i 2015 med ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten.

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

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.11.2020	18.11.2020	27.01.2021	4 950 000	5 250 000	275 328	5 525 328	
24.04.2018	03.05.2018	18.07.2018	4 500 000	4 760 000	150 000	4 910 000	
29.04.2014		29.04.2014	-	1 375 000	-	1 375 000	3

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

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 3 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

7.1M
6.9M
6.7M
6 565 000 Prisantydning i snitt
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
86
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 3 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

6.5M
6.4M
6 324 000 Salgspris i snitt
6 227 000 Prisantydning i snitt
6.1M
6.0M
5.9M

Solgt i snitt i løpet av
9
dager

for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

118 699 TORSHOV RODE 3 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
116 550 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd

94 754 Trøndergata 1 B Totalpris 6 348 505

Tilstandsrapport

Trøndergata 1B, 0477 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 310

Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26098 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** CM1749

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.

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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

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

Leiligheten har naturlig ventilasjon
Peisovn for vedfyring i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder lokalisert i benkeskap på kjøkken.

Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter.
Eikefinert benkeplate med sponkjerne. Underlimt kum i rustfritt stål.
Hvitfargede stålplater på vegg over benk.
Ledlys under overskap.
integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Opplegg for vaskemaskin i benkeskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom, opplyst å være totalt modernisert/rehabilitert i 2015.
Eier innehar FDV-dokumentasjon på badet.
Det foreligger ferdigattest på tiltaket.
Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.
Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod samt 1 loftsbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

3-roms leilighet i 1. etasje

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

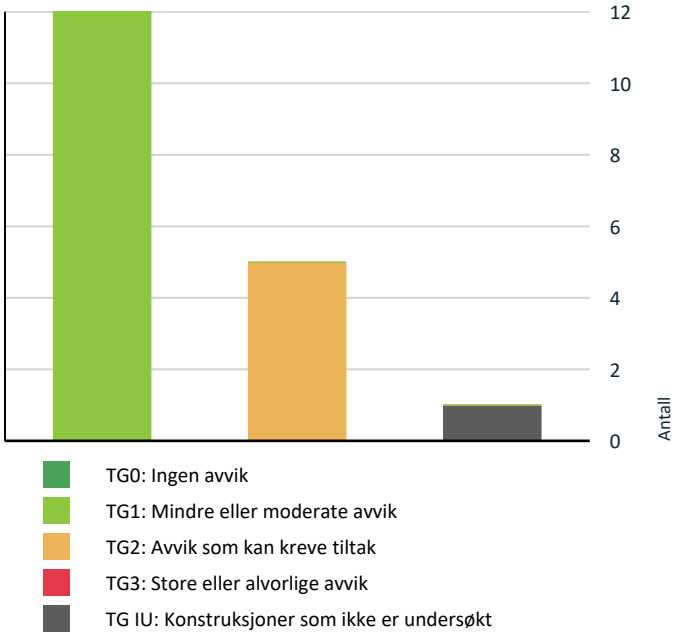
På originale byggetegninger er soverommene angitt som rom, betegnet som "værelse".
Rommet er delt i to og er nå 2 soverom.
Det er ikke kjent når endringen ble utført.
Tiltaket er ikke søknadspliktig.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 1. etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 1. ETASJE



Byggeår
1918

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

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 og rømningsdør

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db30) med glassfelt.
Døren er ikke merket med produksjonsår.

Brannklassifisert utgangsdør/rømningsvei fra trappegang ut til loftareal

———

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:

Tilstandsrapport

Bygård med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i mur.
Yttervegger i mur- og teglsteinskonstruksjoner, utvendig slemmet/pusset og malt.
Etasjeskiller antas å være utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll.
Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
Snøfangere er montert.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer i malt betong.
Ellers malte flater.
Trappegangene ble pusset opp i 2003.
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.

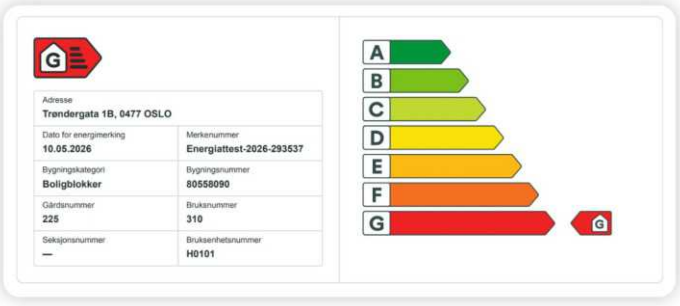
Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

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.

Energimerking

Beskrivelse

Energiattest/Energimerking er utarbeidet.
Karakter: Rød G



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 1-stavs parkett.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

Det er opplyst at gulvet ble avrettet i 2021, og lagt ny parkett.
Det ble da, også lagt gulvvarme i alle rom (med unntak av bad).

———

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Noe blottlagt teglstein i stue.
Ellers malte flater.

———

Himlinger:
Malt panel på kjøkken.
Ellere malte flater.

Det er montert downlights (led) på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,74 m.

———

I henhold til tidligere prospekt ble leiligheten pusset opp i 2015.

———

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.
Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter 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.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Originale pipeløp i teglstein, i bygningen.
Pipeløpene i borettslaget ble rehabilitert i perioden 2011-2012.
Det ble da også murt nye piper over tak.

Tilkoblet peisovn for vedfyring i stue.
Svartfarget stålplate under/foran ildsted (gnistfanger).

———

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet eller branntekniskvurdert av takstmann.
Det forutsettes at branntekniske 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 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, malte tredører.

Døren til det ene soverommer glir noe opp.
Det må 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.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Hovedsoverom:
- Skapinnredning med hvite, glatte fronter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom, opplyst å være totalt modernisert/rehabilitert i 2015.
Eier innehar FDV-dokumentasjon på badet.

Det foreligger ferdigattest på tiltaket.

———

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

———

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

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

– 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.

Tilstandsrapport

– 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.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Malt himling.

Det er montert downlights (led) i himling.

———

Det er registrert at dør plassert er 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.
Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet.
Det er viktig å begrense direkte vannpåkjenning.

———

Normal bruksslitasje vurdert opp mot alder og bruk.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyr gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 36 mm. Dette vurderes å være innenfor 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

Tilstandsrapport

befaringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

———

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:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvens:
Sluk og membran som har passert halvparten av forventet levetid har økt risiko for aldersrelatert slitasje. Over tid kan dette føre til redusert sikkerhet mot lekkasjer, særlig i overgangene mellom sluk, membran og tilstøtende konstruksjoner. Forholdet gir usikkerhet knyttet til videre funksjon og restlevetid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og synlige deler av våtrommet for å avdekke tegn til lekkasje eller svikt. Ved fremtidig rehabilitering av badet bør utskifting av sluk og membran inngå som en naturlig del av tiltaket.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Tilstandsrapport

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing har dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Nedsenket dusjsone med sluk, foldedører og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i vegg,
Tilluft tilføres via luftehull i dørblad.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er registrert avvik fra dagens krav, anbefalte løsninger eller forventet standard, basert på bygningens alder, utførelse og observerte forhold ved befaring.
Avviket er vurdert ut fra tilgjengelige og synlige forhold, og undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll. Skjulte forhold kan forekomme.

Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, slitasje eller skade over tid, og bør ses i sammenheng med videre bruk, belastning og vedlikehold av bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Naturlig ventilasjon:

Konsekvens:
Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, økt slitasje eller utvikling av skade over tid. Dersom forholdet ikke følges opp, kan dette føre til behov for tidligere vedlikehold eller utbedring enn normalt. Konsekvensene vil kunne påvirkes av bruk, belastning og vedlikehold.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og utføre nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak ved behov. Tiltakets omfang og tidspunkt bør vurderes ut fra videre bruk, observerte endringer og fagkyndig vurdering. Eventuelle tiltak bør utføres i henhold til gjeldende anbefalinger og god byggeskikk.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking da dusjsone grenser til murvegg/nabo/fellesarealer.

———

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke 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.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter.
Eikefinert benkeplate med sponkjerne. Underlimt kum i rustfritt stål.
Hvitfargede stålplater på vegg over benk.
Ledlys under overskap.

integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Opplegg for vaskemaskin i benkeskap.

———

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

———

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.

Noe merker/hakk i et par av frontene. Dette har ikke svekket bygningedelenes funksjon.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon med avtrekksventil i vegg.

Det er montert kjøkkenventilator over stekesone.
Avtrekk er ført opp over overskap med spirorør.

Eventuelle fett- og kullfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.
Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.
Alle endringer må kontrolleres opp mot borettslagets regler.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Konsekvens:
Manglende forsert avtrekk medfører redusert luftutskifting, spesielt ved matlaging. Fukt og matos kan bli værende i rommet og gi økt risiko for kondens og overflaterelatert slitasje over tid. Løsningen er vanlig for eldre boliger, men gir et inneklima som er svakere enn dagens standarder .

Tiltak:
Det anbefales å etablere forsert avtrekk, for eksempel kjøkkenventilator med avtrekk til friluft. Alternativt må rommet luftes jevnlig ved bruk av vindu for å redusere fuktbelastningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Bad:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap bad servantinnredning på bad.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Kjøkken:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Det er benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør.
Vurderingen er basert på ikke-inngripende kontroll, og det tas forbehold om at utførelse, tetthet og funksjon ikke kan verifiseres fullt ut.
Skjulte forhold kan forekomme.

Intern stoppekran i rørskap på bad.
Det er ikke kjent om denne stenger all vanntilførsel til leiligheten (bad og kjøkken).
Felles hovedstoppekran i kjeller.

———

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

Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

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:

• Det er avvik:

Noe uheldig plassering av rørskap med tanke på adkomst og inspeksjon.
Dette reduserer tilgangen til skapet, også for eventuelle arbeider i skapet.
Rørskapet har heller ingen sprutsikring og luke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Rørskapet har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og vedlikehold som følge av plassering. Manglende sprutsikring og luke kan øke risikoen for at eventuelle lekkasjer eller fukt ikke oppdages tidlig, samt gjøre kontroll og servicearbeider mer krevende.

Tiltak:
Det anbefales å forbedre tilgjengeligheten til rørskapet der dette er praktisk mulig. Det anbefales også å etablere sprutsikring og inspeksjonsmulighet/luke for å gi bedre kontroll med eventuelle lekkasjer og forenkle fremtidig vedlikehold.







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

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.
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.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventiler på bad og kjøkken.

Kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk ført op over overskap.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare. Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har naturlig ventilasjon slik det var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er 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
• Tiltak:

Konsekvens:
Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, 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

Varmtvann fra bereder, lokalisert i benkeskap på kjøkken.
Bereder på 117 liter, merket med produksjonsår 2014.

Berederen er koblet til strømnettet med fast, bryterstyrt koblingsboks.

Det er installert lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil i området der berederen er plassert.

———

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, følsomhet, responstid, dekning, strømforsyning og samvirke mellom sensorer og magnetventil er ikke testet eller verifisert.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har 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 fordelingskurser.
Overlastvern på 32 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

———

Eier opplyser at det er gjort elektriske arbeider i leiligheten i 2021. flere oppgraderinger ble utført i stue og på begge soverommene.
Arbeidene ble utført av 3elektro AS.
Eier innehar faktura på utførte arbeider.
Samsvarserklæring på utførte arbeider er forelagt og er datert 22.12.2021.

Ny waterguard og opplegg for vaskemaskin på kjøkken er opplyst å være installert i 2022/2023. Arbeidene ble utført av Bekkestua Rørleggerforretning.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

Det ble utført diverse elektriske arbeider i 2023/2024.
Arbeidene omfattet blant annet bla lukking av avvik i forbindelse med tilsyn.
Arbeidene ble utført av 3elektro AS.
Eier innehar faktura på utførte arbeider.
Samsvarserklæring på utførte arbeider er forelagt og er datert 17.04.2024.

Ny komfyrvakt, byttet på reklamasjon i 2023.
Arbeidene ble utført av Sagene Elektro AS
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

———

Eier opplyser at det i 2024 var en forsikringssak med borettslagets forsikring.
Alt ble dekket av borettslagets forsikring (Gjensidige).
Saksnummer 2400645: sjekk av elektrisk anlegg på kjøkken og demontering av overskap for undersøkelse, tørking og skifte av noe panel i himling over overskap. Bakgrunn var at nabo over hadde sølt vann utover som hadde lekket ned til leiligheten.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

———

Det ble utført EL-tilsyn i leiligheten 28.02.2024.
Utført av Omexom Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS.
Ved tilsynet ble det påvist avvik, som ble utbedret i etterkant av tilsynet.
Det foreligger dokumentasjon på «avsluttet tilsynssak» fra Elvia, datert 19.04.2024.

Undersøkelsen som er referert til, er utført av offentlig tilsynsmyndighet og har et begrenset omfang.
Resultatet kan derfor ikke anses som en fullstendig teknisk gjennomgang av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Det presiseres at tilsynet ikke er å forstå som en bekreftelse på at anlegget er feilfritt, komplett, forskriftsmessig utført eller tilfredsstiller dagens krav. Skjulte feil, mangler, senere endringer eller forhold utenfor tilsynets kontrollomfang kan ikke utelukkes.

———

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.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

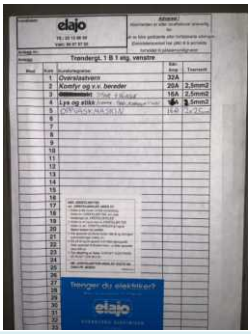
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
   En utvidet EL-kontroll er en 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.





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

Tilstandsrapport

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.

———

Det er installert felles brannvarslingsanlegg med sensorer i leilighetene.

———

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.

Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.

Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.

Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

Konsekvens/tiltak
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Tilstandsrapport

Eldre bygårder og bygninger - informasjon om brannceller:

Konsekvens:
Dersom branncelleinndelingen ikke har tilstrekkelig tetthet, kan røyk og varme spre seg raskere enn det som legges til grunn i dagens forskriftskrav. Dette kan gi redusert sikkerhetsmargin ved brann sammenlignet med nyere bygg. Forholdet må vurderes ut fra bygningens alder og opprinnelige byggeskikk, og det er ikke kjent om utførelsen gir den ytelsen som forutsettes i dagens regelverk.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere branncelleinndelingen nærmere dersom det planlegges ombygging, bruksendring eller andre søknadspliktige tiltak. Eventuelle oppgraderinger bør da prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende krav i TEK. Det er ikke krav om oppgradering så lenge bygningen brukes som opprinnelig forutsatt.

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

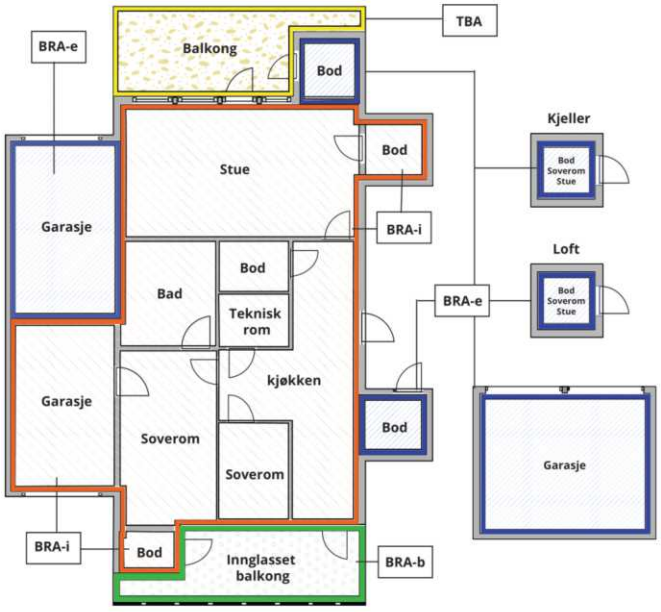
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet i 1. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	67			67	
Kjeller		5		5	
Loft		3		3	
SUM	**67**	**8**			
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue, omkledningsrom, bad, 2 soverom, kjøkken		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

1. Etasje:
Stue, omkledningsrom, bad, 2 soverom og kjøkken.

———

Kjeller:
Bod på ca. 5 m².

Loft:
Bod på ca. 3 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, men det er avvik fra disse.

Kommentar: På originale byggetegninger er soverommene angitt som rom, betegnet som "værelse".
Rommet er delt i to og er nå 2 soverom.
Det er ikke kjent når endringen ble utført.
Tiltaket er ikke søknadspliktig.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført diverse elektriske arbeider i boligen de siste 5 år.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Maria Ellingsen Gran	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	310	0	0	578 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Trøndergata 1 B

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Borettslaget Torshov Kvartal Iii

Kommentar
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
56/BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL III	953276569	56	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Maria Ellingsen Gran og Eivind Rydland

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
9	100	17 412	*31.12.2025*	548 505	*01.05.2026*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 1.etasje, beliggende sentralt på Torshov, bydel Sagene i Oslo.
Kort vei til et mangfold av forretninger, serveringssteder og øvrige servicetilbud.
Kjøpesenter på Sandaker og Storo Senteret et par trikkestopp unna. God offentlig kommunikasjon.
Gangavstand til Grünerløkka med alle sine spennende forretninger, spisesteder og yrende uteliv.
Barnehager og skoler i nærområdet.
Store grønne friarealer i Torshovdalen og Torshovparken, samt turmuligheter langs Akerselva.

Om tomten

Felles tomt på 578 m².
Tomten er festet i 70 år med Oslo Kommune som hjemmelshaver.
Inngang via felles gårdsrom som er pent opparbeidet med asfalt, brostein og gressplen.
Ellers variert beplanting, lekeapparater og sittegrupper.

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

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. idag på kr. 6 230,- pr. måned (kr. 74 760,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, festeavgift, vaktmestertjenester, forretningsfører, betjening av andel fellesgjeld m.m.

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

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 1918 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk.
Bygningen står på byantikvarens liste over bevaringsverdige bygninger (gul liste).

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

Sak 200610080. Trøndergata 9, drenering av bygninger og omlegging av utvendige ledninger. Det foreligger ferdigattest datert 2. oktober 2008.
Sak 200905124. Trøndergata 9 A og 9 B, installasjon av brannalarmanlegg. Det foreligger ferdigattest datert 19. januar 2010.
Sak 201505844. Trøndergata 1 B, rehabilitering av bad (denne leiligheten). Arbeidet omfatter skifte av sluk, fuktsikring av baderommet mm. Arbeidet medfører ingen endring av planløsning. Det foreligger ferdigattest datert 25. juni 2015.
Sak 201807574. Trøndergata 1-9, utskifting av vinduer. Søknaden gjelder utskifting av vinduer og balkongdører som er fra 1980/1990-tallet. Takvindu og vindu i underetasjen uten boligrom berøres ikke av tiltaket. Tidligere spiskammervindu og tre halvsirkelformede vinduer i vegg med gavlmotiv er originale fra 1917 og skal ikke byttes. Det vil bli montert innvendige varevinduer på der det er brannsikringskrav. Det foreligger ferdigattest datert 24. februar 2026.

Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.
Fellesvaskeri i borettslaget.
Borettslaget har et møblert fellesrom i kjeller i Trøndergata 7 med bad og kjøkken.
Rommet kan lånes kostnadsfritt av beboerne.

Fasader ble rehabilitert i 2023/2024.
Det ble utført vindusrehabilitering i 2018.
Nye dører til leilighetene samt kjeller og loft i 2013.
Pipeløpene ble rehabilitert i perioden 2011-2012.
Gårdsrommet ble rehabilitert i 2006.
Trappegangene ble pusset opp i 2003.
Balkonger ble oppført i 1991.
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	93104980	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	
2	18.05.2026	
3	18.05.2026	

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

Dato: 13.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria	Oppdragsnr.	154260097
Addresse	Trøndergata 1 B		
Postnr.	0477	Sted	OSLO
Selgers navn	Maria Ellingsen Gran		
Selgers navn	Eivind Rydland		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

90523534

Våtrom

Initialer selger:
M E
E R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ingen arbeider i vår eiertid. Badet ble pusset opp av tidligere eiere i 2015, all dokumentasjon foreligger.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Rørleggermester Torstein Solli AS mfl.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se dokumentasjon.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se dokumentasjon.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Se dokumentasjon.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se dokumentasjon.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vann»lekkasje» i 2023. Ikke feil på rør, men vann i leilighet over hadde rent utover gulvet, deretter noe ned i kjøkkenet i vår leilighet. Borettslagets forsikring Gjensidige sitt skadefirma ordnet alt, rens/tørk, sjekk av elektrisk, noe nytt panel i tak.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrehabilitering av fasaden i regi av borettslaget i 2023

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Borettslaget har dokumentasjon fra Oslo Murmesterbedrift AS.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Ikke en feil, men oppvaskmaskin og vaskemaskin på kjøkkenet deler kurs, det fremgår av samsvarserklæring. Ifølge elektriker er det mulighet for at sikringen går hvis begge brukes på full effekt samtidig. Vi har aldri opplevd dette, selv med bruk av begge.

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye stikk i kott/garderobe, stue og på soverommene, nye kabler til stikk. Nye taklamper stue og kjøkken. Ny komfyrvakt. Nye varmekabler i alle rom unntatt bad. Ny kurs som dekker ekstra behov, med nevnte forbehold for vask/oppvask.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæringer. Fakturaer.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia/ Omexom Elsikkerhet AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Foreligger ferdigattest for badet som del av ovennevnte dokumentasjon.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Borettslaget opplevde utfordringer med rotter utendørs i 2025, iverksatte tiltak i samarbeid med tilgrensende eiendommer. Så vidt vi vet er problemet borte, ble fulgt tett opp av styret og skadedyrfirma.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Arbeider i vår eiertid utover overnevnt, er tilpasning av inngangsdørkarm, avretting av gulv, legging av parkett, flytting av lettvegg for garderobe/kott (undersøkt av statiker i forkant), lister, mursparkling i garderobe/kott. Alt faglært med faktura.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.05.2026

Signert av *Maria Ellingsen Gran*

Signert av *Eivind Rydland*

Initialer selger:
M E
E R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Geir H. Zetterstrøm
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: geir.hansen.zetterstrom@privatmegleren.no

Deres ref.: 154260097 . Vår ref.: 6047-1-56 Dato: 08.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Torshov Kvartal III
Organisasjonsnr:	953276569
Andelseier:	Rydland, Eivind
Medeier:	Gran, Maria Ellingsen
Leilighetsnummer:	56
Adresse:	Trøndergata 1 B, 0477 OSLO
Andelsnummer:	9
Gnr.	225
Bnr.	310
Borettsinnskudd:	Kr. 15 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 93104980.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Linje bredbånd øker fra kr 229,- til kr 241,5,- fra 1. januar 2026.
Lånenummer: 9820 81 95581er avdragsfritt frem til 2026.
Det er muligheter for utbygging av loft/kjeller. Se retningslinjer for utbygging av kjeller og loft i Torshov Kvartal III Borettslag/husordensregler. Selskapet besørger selv bestilling av nøkler. Borettslaget fester tomten av Oslo kommune Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Regine Kjær Eriksen tlf. 22 99 18 52 ev. pr. e-post: regine.eriksen@obos.no Generalforsamlingen vedtok å si opp bredbånds- og kabel-TV avtalen med Telia den 20.12.2023. Borettslaget vil fikk fibernett inkludert i felleskostnaden og TV-pakken vil ikke lengre være inkludert i felleskostnadene. Andelseiere som ønsker TV-pakke må betale for TV-pakke selv. OBOS OpenNet er den nye leverandøren.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207682217
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	12 554 489,00
Innfrielsesdato:	30.12.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208195581
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	5,19%
Restsaldo	16 227 891,00
Innfrielsesdato:	30.07.2063
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med juli 2026

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 229,58,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 988,08	
Bredbånd	241,50	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 167,-
Fradragsberettigede kostnader:	30 801,-
Annen formue:	17 412,-
Gjeld:	564 203,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207682217
Restsaldo:	239 253,01
Kapitalkostnader:	1 575,86
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208195581
Restsaldo:	309 252,00
Kapitalkostnader:	1 320,14
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i juli 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 548 505,01,-, pr. dags dato.

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på

at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Regine Kjær Eriksen pr. e-post: regine.eriksen@obos.no eller telefon: 22 99 18 52.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Nanna Kristine Skipper Grønli, e-post:torshovkvartal3@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6047
BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL III

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL III

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2025 kl. 18:00, Fellesrommet i nr. 7. Adresse: Trøndergata 7, 0477 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL III

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 - 6047.pdf
2. Revisjonsberetning - 6047.pdf
3. Årsrapport Torshov 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 160 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Vedlagt følger valgkomitéens innstiling.

Roller og kandidater

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

- Nanna Skipper Grønli

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Haakon Halstensen
- Jonas Mjeltevik Halvorsen
- Nina Ottosen

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

- Thea Kristensen

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

- Eivind Rydland

Vedlegg

1. VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER.pdf

BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL III
ORG.NR. 953 276 569, KUNDENR. 6047

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 550 014**	**718 036**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-562 786	-15 091 594
Tilbakeføring av avskrivning	13	659	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-37 093	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	24 321 075
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-286 798	-8 397 503
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-886 018**	**831 978**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**663 996**	**1 550 014**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	862 260	2 821 507
Kortsiktig gjeld	-198 264	-1 271 493
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**663 996**	**1 550 014**

BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL III
ORG.NR. 953 276 569, KUNDENR. 6047

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 870 296	3 453 940	3 958 000	3 911 000
Andre inntekter		0	10 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 870 296**	**3 463 940**	**3 958 000**	**3 911 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-21 432	-20 445	-20 000	-23 000
Styrehonorar	4	-152 000	-145 000	-152 000	-160 000
Avskrivninger	13	-659	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-10 093	-11 301	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-121 505	-115 550	-122 000	-128 000
Konsulenthonorar	6	-9 243	-85 188	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 098 480	-15 693 893	-150 000	-200 000
Forsikringer		-328 479	-373 673	-329 000	-377 000
Festeavgift		-71 040	-71 040	-72 000	-72 000
Kommunale avgifter	8	-440 469	-449 918	-481 000	-493 000
Energi/fyring		-59 880	-56 588	-70 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-263 128	-355 277	-358 000	-153 888
Andre driftskostnader	9	-236 562	-224 960	-232 000	-273 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 812 970**	**-17 602 833**	**-2 016 000**	**-1 971 888**
DRIFTSRESULTAT		**1 057 326**	**-14 138 893**	**1 942 000**	**1 939 112**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	77 508	80 555	38 000	45 000
Finanskostnader	11	-1 697 621	-1 033 256	-1 791 000	-1 683 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 620 113**	**-952 701**	**-1 753 000**	**-1 638 000**
ÅRSRESULTAT		**-562 788**	**-15 091 594**	**189 000**	**301 112**
Overføringer:					
Udekket tap		-562 788	-15 091 594		

BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL III
ORG.NR. 953 276 569, KUNDENR. 6047

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 874 500	1 874 500
Andre varige driftsmidler	13	36 434	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 910 934**	**1 874 501**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		33 540	9 888
Forskuddsbetalte kostnader		0	93 092
Andre kortsiktige fordringer	14	7 249	0
Driftskonto OBOS-banken		245 019	2 331 666
Sparekonto OBOS-banken		576 451	386 861
SUM OMLØPSMIDLER		**862 260**	**2 821 507**
SUM EIENDELER		**2 773 194**	**4 696 008**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 56 * 100		5 600	5 600
		-27 444	
Udekket tap	15	771	-26 881 983
		-27 439	
SUM EGENKAPITAL		**171**	**-26 876 383**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	29 203 700	29 490 498
Borettsinnskudd	17	810 400	810 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**30 014 100**	**30 300 898**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		74 734	46 958
Leverandørgjeld		114 291	1 060 074
Påløpte renter		9 239	142 265
Påløpte avdrag		0	22 196
SUM KORTSIKTIG GJELD		**198 264**	**1 271 493**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 773 194**	**4 696 008**
Pantstillelse	18	33 410 400	33 410 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.03.2025
Styret i Borettslaget Torshov Kvartal III
Nanna Kristine Skipper Grønli/s/ Olav Louvre Berg-Eriksen/s/ Nina Ottosen/s/
Trym Tengesdal/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 600 732
Bredbånd	273 056
Eiendomsskatt	13 228
Refusjon internett	-16 720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 870 296**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 432
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 432**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 152 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 093.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 243
SUM KONSULENTHONORAR	**-9 243**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Fasaderehabilitering, Oslo Murmesterbedrift AS	-878 073
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-878 073**
Drift/vedlikehold bygninger	-67 056
Drift/vedlikehold elektro	-74 763
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 503
Drift/vedlikehold brannsikring	-51 348
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 893
Kostnader dugnader	-9 844
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 098 480**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-13 238
Vann- og avløpsavgift	-359 732
Feieavgift	-10 608
Renovasjonsavgift	-55 391
Kommunale avgifter	-1 500
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-440 469**

Renovasjonsavgiften er lavere enn tidligere år som følge av refusjon/til gode beløp fra tidligere år, som er mottatt i 2024

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-19 387
Annet driftsmateriale	-404
Lyspærer og sikringer	-6 094
Vaktmestertjenester	-117 827
Renhold ved firmaer	-79 602
Andre fremmede tjenester	-385
Trykksaker	-43
Andre kontorkostnader	-402
Porto	-75
Bank- og kortgebyr	-3 381
Velferdskostnader	-8 962
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-236 562**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 644
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 451
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 042
Kundeutbytte fra Gjensidige	41 427
Andre renteinntekter	2 944
SUM FINANSINNTEKTER	**77 508**

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-1 697 601
Renter på leverandørgjeld	-20
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 697 621**

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført vedri 1920	1 874 500
SUM BYGNINGER	**1 874 500**

Gnr.225/bnr.310 M. flere

Tomten er festet av Oslo Kommune i 70 år fra 1951.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Barnevognsgarasje		
Tilgang 2016	33 345	
Avskrevet tidligere	-33 344	
		1
Barnevognsgarasje		
Tilgang 2024	37 092	
Avskrevet i år	-659	
		36 433
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**36 434**

SUM AVSKRIVNINGER	**659**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Periodisering, viderefakturering	7 249
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7 249**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16
PANTE- OG
GJELDSBREVLÅN **AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

OBOS Boligkreditt AS (OBBK01)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 29 år.		
	-15 163	
Opprinnelig 2018	343	
Nedbetalt tidligere	1 900 736	
Nedbetalt i år	286 798	
		-12 975 809
OBOS-banken (OBOS02)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 40 år.		
	-13 927	
Opprinnelig 2023	891	
Delutbetaling 2023	-2 300 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-16 227 891
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-29 203 700**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	**OBOS Boligkreditt AS** **Potensiell endring i felleskostnader fra 01/08-2026**	**Første avdrag er 30/07-2026**
2, 3, 4		150
5, 6, 8		150
17, 22, 25		150
32, 33, 39		150
46, 47, 49		150
50, 51, 52		150
53, 54		150
10, 11, 12		200
13, 14, 18		200
19, 20, 21		200
26, 27, 28		200
29, 31, 34		200
35, 36, 37		200
40, 42, 43		200
44, 45, 56		200
1, 7, 9		250
15, 23, 24		250
41, 48, 55		250
16, 30, 38		300

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1920	-795 400
Økt tidligere	-15 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-810 400**

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

Borettsinnskudd	810 400
Pantelån	29 203 700
TOTALT	**30 014 100**

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

Bygninger	1 874 500
TOTALT	**1 874 500**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL III

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL III.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EHIBG-WLOBE-O7WZU-KX5C5-P0OZQ-5IZK8

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

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nanna Skipper Grønli	Trøndergata 7
Styremedlem	Olav Berg Eriksen	Trøndergata 9 A
Styremedlem	Nina Ottosen	Trøndergata 1 B
Styremedlem	Trym Tengesdal	Trøndergata 1 A
Varamedlem	Thea Kristensen	Trøndergata 9 A
Varamedlem	Morten Kvello	Trøndergata 7

Valgkomiteen

Jonas Mjeltevik Halvorsen	Trøndergata 9 A
Eivind Rydland	Trøndergata 1 B

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Torshov Kvartal 3 B/L
Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.
Torshov Kvartal 3 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953276569, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
225 310 313 315 317 319

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

Torshov Kvartal 3 B/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styremøter
Det har vært avholdt 8 styremøter hvor det har vært behandlet 53 saker gjennom året. Det har også vært gjennomført løpende dialog mellom styremedlemmene som ikke er protokollført. Styret diskuterer også en rekke løpende saker som går over tid, men ikke protokollføres før det eventuelt fattes vedtak. Protokollen fra styremøtene distribueres normalt til alle beboernes via Vibbo.

Avfallshåndtering
Styret har også i 2024 brukt store ressurser gjennom året for å følge opp hensetning av avfall, dårlig sortering fra beboere og avfallhåndtering ellers. Borettslaget har ved flere anledninger blitt bøtelagt fra renovasjonsetaten grunnet manglende sortering. Det er også et stort problem der hvor andre enn beboerne gjennomgår søppelet. Styret har ønsket å gjøre tiltak, men dette er ikke gjennomført grunnet manglende budsjett eller tillatelse fra Oslo Kommune.

Vedlikeholdsarbeid
Karlsen Vaktmester service har vært leverandør av vaktmestertjenester, trappevask, matteservice, snørydding og vinter- og sommertjenester. De utfører også andre mindre vedlikeholdsarbeider på bestilling.

Nye lamper ute
Alle utvendig belysning ble i 2024 oppgradert med nye ledlamper, dette for å spare strøm, samt gjøre bakgården trygger og lysere.

VI har dessverre hatt innbrudd i løpet av 2024 og det har vært gjennomført vedlikehold knyttet til dette.

Vaskekjellere
Det har vært utført service på vaskemaskiner og tørketromler i 2024.

Fasade
Styret fikk levert en vedlikeholdsplan for kort og lang sikt. I den ble det påpekt at det var behov for vedlikehold av fasadene på alle byggene og dette er bakgrunnen for at det i 2023 har blitt utført omfattende arbeid på alle fasader. Arbeidet er utført av Oslo Murmester Bedrift. Prosjektet startet våren 2023 og ble avsluttet i 2024. Det gjenstår fortsatt noen småting som vil bli avsluttet i 2025

Vinduer
Styret gjenopptok vindusprosjektet og skiftet de resterende vinduene og balkongdørene.

Sluk og avløp
Styret har gjentatt at alle selv er ansvarlige for renhold av sluk og vedlikehold av egen bolig samt at det finnes veileder for hvordan man skal gå frem ved oppussing på Vibbo

Dyrehold
Styret har gjentatt at bakgården vår ikke kan benyttes som luftegård for husdyrene i gården. Styret har godkjent alle søknader om dyrehold.

Brannsikring
Det har vært gjennomført kontroll av brannanlegg og brannslukkingsutstyr i fellesområdene som har vært tilfredsstillende. Det som er en løpende utfordring er brennbart materiale i fellesarealene og den snublefellen som f.eks. sko, sportsutstyr og søppelposer plassert i oppgangene utgjør ved evakuering dersom det er totalt mørke i oppgangene og ute. Husleien/fellesutgiftene

TV og internett
Styret hadde i 2024 en gjennomgang av bredbånds - og TV-tilbudet og besluttet å bytte ut Telia med Obos OpenNet. Borettslaget tilbyr nå fibernett som betales via felleskostnadene. Eventuelle TV-pakker må beboerne bestille selv.

Dugnad
Det ble arrangert både vårdugnad og høstdugnad i borettslaget med godt oppmøte fra mange beboere. Begge dagene ble avsluttet med mat og drikke til alle fremmøtte.

Sosiale tiltak
Det ble avholdet heising av flagg på 17. mai, sommerfest og julegrantenning.

Salg/framleie
Styret har godkjent 6 salg av leiligheter og 3 utleie grunnet midlertidig arbeidsforhold.

Informasjon
Styret benyttet https://vibbo.no/torshov-kvartal-3 som er borettslagets hjemmeside og dette er offisiell kommunikasjonskanal lukket for andelseiere og beboere. Vibbo oppdateres jevnlig med ny informasjon for alle beboere og styret oppfordrer derfor til digital kommunikasjon og at vi alle tar i bruk Vibbo. Beboere som søker faktisk og praktisk informasjon om forhold i borettslaget bør oppsøke hjemmesidene. Det meste finnes der. For å treffe beboerne på flere plattformer fortsetter bruken av vår Facebookside for borettslaget Torshov kvartal 3 borettslag. Dette er en åpen side hvor styret vil legge ut relevant informasjon om hva som skjer. Også beboerne kan legge ut informasjon og f.eks. salgs-/gi bort «annonser og «har noen en .... jeg kan låne?». 7 Torshov Kvartal 3 B/L

Fellesrommet
Det flotte fellesrommet i kjelleren i Trøndergata 7 ble ferdigstilt og møblert i løpet av 2012. Styret har vedtatt et reglement for utlån av rommet til selskapelige formål. Lån av rommet er gratis for beboerne og bookes via Vibbo. Det er kjøkken og toaletter i rommet, og disse kan benyttes av beboere/håndverkere ved arbeider i leilighetene som medfølger at man ikke har vann eller strøm på bad eller kjøkken. Rommet benyttes også til styremøtene og generalforsamling.

Annet
Styremedlemmene er med i felles Styregruppe for Torshovgårdene og har gjennom året utvekslet synpunkter og erfaringer med styremedlemmer i andre Torshov-gårder. Dette er noe vi drar nytte av f.eks. for å komme i kontakt med håndverkere.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 93104980. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024 - 2024	Nye utelamper og stikk	Kampen installasjon
2024 - 2024	Vindusrehabilitering, resten av vinduene	Oslo Murmester Bedrift
2023 - 2024	Fasaderehabilitering, total rehabilitering av alle fasader. Fjernet all puss, skiftet murstein. Rehabiliterte stålbjelker over vinduer og dører. Murte opp og la på ny kalkpuss og diffusjonsåpen maling.	Oslo Murmester Bedrift
2018 - 2018	Vindusrehabilitering	DVS Entreprenør
2013 - 2013	Nye dører til leil. og kjeller og loft	
2012 - 2012	Maling av trappene	
2011 - 2012	Reh. av pipeløp i borettslaget	
2008 - 2008	Brannsikringsapparater	Borettslaget har installert brannsikringsapparater med varslere i trappeoppgangen og leilighetene som gir varsling til alle leilighetene i oppgangen dersom en av varslingsenhetene reagerer på røyk eller varme.
2006 - 2006	Rehabilitering av bakgård	Totalrehabilitering av utomhusområde, dvs, drenering av kjeller og oppgradering av bakgård.
2003 - 2003	Oppussing av oppganger	
2003 - 2003	Rehabilitering av El-anlegg	
2002 - 2002	Porttelefoner installert	
1999 - 1999	Oppussing av oppganger	
1995 - 1996	Utvendig Rehabilitering	Kjellervinduer, hovedutgangsdører, tak og fasader
1994 - 1994	Baderomsvinduer	Satt inn nye vinduer
1991 - 1991	Balkonger	Rehabilitering av balkonger, balkongdører og balkongvinduer
1980 - 1980	Tak nr. 1 og nr. 9	Tak lagt nytt på endeblokkene nr. 1 og nr.9

6047 Torshov Kvartal 3 B/L
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Nanna Skipper Grønli	Adresse: Trøndergata 7 E-postadresse: nanna@perhoj.no

B. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Nina Ottosen	Adresse: Trøndergata 1B
Navn: Haakon Halstensen	Adresse Trøndergata 7
Navn: Jonas Mjeltevik Halvorsen	Adresse Trøndergata 9A Jonas.mjeltevik@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Thea Kristensen	Adresse: Trøndergata 9A Thea_krist@hotmail.com

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Eivind Rydland	Adresse: Trøndergata 1B eivindrydland@gmail.com

Dato 15.04.2025 I valgkomiteen for Torshov Kvartal 3 B/L

Eivind Rydland

Jonas Mjeltevik Halvorsen

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25
Selskapsnummer: 6047 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL III

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL III

Organisasjonsnummer: 953276569
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Fellesrommet i nr. 7. Adresse: Trøndergata 7, 0477 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Tea Linge er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Tea Linge foreslått. Som protokollvitne ble Inger Lise Gjerdebakken foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 160 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Vedlagt følger valgkomitéens innstiling.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Nanna Skipper Grønli

Følgende stilte til valg:
Nanna Skipper Grønli

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Haakon Halstensen
Jonas Mjeltevik Halvorsen
Nina Ottosen

Følgende stilte til valg:
Haakon Halstensen
Jonas Mjeltevik Halvorsen
Nina Ottosen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Thea Kristensen
Eivind Rydland

Følgende stilte til valg:
Thea Kristensen
Eivind Rydland

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Maria Bekkelund

Eivind Rydland.

Følgende stilte til valg:

Maria Bekkelund

Eivind Rydland.

Protokollen signeres av:
Møteleder: Tea Linge /s/
Protokollvitne: Inger Lise Gjerdebakken /s/

Styrets medlemmer etter valget:

Styreleder	Nanna Skipper Grønli	2025 - 2026
Styremedlem	Haakon Halstensen	2025 - 2027
Styremedlem	Jonas Mjeltevik Halvorsen	2025 - 2027
Styremedlem	Nina Otosen	2025 - 2027
Varamedlem	Thea Kristensen	2025 - 2026
Varamedlem	Eivind Rydland	2025 - 2026

Valgkomité Maria Bekkelund	2025 - 2026
Valgkomité Eivind Rydland	2025 - 2026

Vedtekter for Borettslaget Torshov Kvartal III Org. nr. 53276569

Reviderte vedtekter vedtatt på ordinær generalforsamling 22. mai 2007
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 29. mai 2006.
Vedtatt på ordinær generalforsamling 8.5.2012

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.
(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Borettslaget Torshov Kvartal III 3

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt. (uten styrets forutgående samtykke)
Det er heller ikke tillat å montere ildsted eller gjøre andre inngrep i pipene uten skriftlig tillatelse fra styret. Ildsted skal monteres av fagkyndige godkjent av styret med mindre annet er avtalt.

(3) Bygningsmassen er borettslagets eiendom. Andelseierne har ansvar for at vedlikehold, rehabilitering og ombygging skjer i overensstemmelse med lover, forskrifter og regler. Ved inngrep i bygningsmassen skal det alltid søkes skriftlig om tillatelse fra styret. Andelseiere har ansvar for innhenting av nødvendige tillatelser fra myndighetene. Der det er påkrevd skal det bare benyttes fagutdannet personell. Kostnader i forbindelse med vedlikehold, rehabilitering og ombygging skal betales av andelseiere. Styret kan ved behov få saken vurdert av fagkyndige før tillatelse gis. Kostnadene ved bruk av fagkyndige belastes andelseier.
(4) Andelseier kan etter skriftlig avtale med styret gis tillatelse til å foreta bygningsmessige arbeider i henhold til borettslagets vedtatte retningslinjer for utbygging av leiligheter. Styret kan ved behov få saken vurdert av fagkyndige før tillatelse gis. Kostnadene ved bruk av fagkyndige belastes andelseier. Den som til enhver tid er andelseier av leilighet i borettslaget, hefter for bygningsmessige feil og mangler som skriver seg fra utførte byggearbeider i tilknytning til leiligheten. Andelseier står overfor borettslaget økonomisk ansvarlig for følgene av at retningslinjene for utbygging ikke er fulgt. Dette gjelder også der andelen har skiftet eier.

5. Vedlikeholdsplikt, utbedringsansvar og erstatning, skade

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget. Borettslaget Torshov Kvartal III 5

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18. Borettslaget Torshov Kvartal III 6

5-4 Skade

Skade på eiendommen som skyldes en andelseier, andelseiers husstand, -leietaker eller andre som andelseier har gitt adgang til eiendommen, må andelseier utbedre eller erstatte uten opphold. Ved skade som dekkes av borettslagets forsikring skal forsikringsselskapets egenandel, dersom skaden ikke oppsto i den delen av eiendommen som styret har vedlikeholdsansvar for, dekkes av den eller de aktuelle andelseiere.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2-4 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget Borettslaget Torshov Kvartal III utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg. Borettslaget Torshov Kvartal III 9

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern
10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

6047

VEDLEGG 1.

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV KJELLER OG LOFT I TORSHOV KVARTAL III BORETTSLAG VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 29. MAI 2002.

I GENERELT

A) Bakgrunn

Torshov kvartal III Borettslag, som ligger i Trøndergt. 1-9, består av 3 bygninger med 4 etasjer i hver bygning samt kjeller og loft. Deler av kjellerne og loftene egner seg til innredning til boligdel for hhv. under- og overliggende leiligheter.

B) Prinsipper og retningslinjer for utbygging.

I hver trappeoppgang kan én av leilighetene i hhv. 1. og 4. etasje utvides ved at kjelleren/loftet hhv. under/over leiligheten bygges ut.

Det er bare den delen av kjelleren/loftet som ligger hhv. direkte under/over egen leilighet som det kan gis tillatelse til å bygge ut. Dersom begge andelseierne i samme etasje ønsker å bygge ut, vil tillatelse bli gitt til den som styret først mottok skriftlig søknad fra (forutsatt at vilkårene for tillatelse er oppfylt). Dersom begge andelseiere leverer inn søknad på samme dato, skal ansiennietetsprinsippet gjelde.

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

II BYGGEPROSESSEN - FORMELLE OG PRAKTISKE FORHOLD.

A) Før bygging kan starte:

1. Godkjenning fra styret:	Andelseier som ønsker å bygge ut kjeller eller loft må søke styret om godkjenning. Til søknaden skal det vedlegges tegninger med plan for kjeller-/loftsetasje og under-/overliggende etasje, snitt og fasader i målestokk 1:100 eller 1:50. Planer og fasader skal omfatte hele blokkens lengde. Det må også vedlegges kopi av nabovarsel sendt til naboer. Godkjenningen bortfaller etter ett år dersom ikke andelseier har fått skriftlig tillatelse fra styret til å igangsette utbygging, jf. vilkår fastsatt i II A pkt. 8.
2. Nabovarsel:	Andelseier skal sende skriftlig nabovarsel til sine

	nærmeste naboer/andelseiere av tilstøtende leiligheter. I nabovarselet skal det informeres om utbyggingen og vedlegges nødvendig kopi av tegninger. Naboene skal gis en frist på 14 dager til å fremsette evt. skriftlig protest overfor styret.
3. Søknad om byggetillatelse:	Den enkelte som ønsker å foreta utbygging, må selv søke om byggetillatelse m.v.
4. Byggherre:	Andelseier er ansvarlig vis a vis offentlige myndigheter.
5. Ansvarshavende:	Den enkelte andelseier skaffer selv ansvarshavende for sin utbygging.
6. Garanti for fullføring:	Som garanti overfor borettslaget for fullføring av prosjektet til rett tid, og for erstatning av evt. skader, må utbygger enten: a) stille et depositum på kr. 30.000,- overfor borettslaget. Depositumet skal være innbetalt til egen konto som kun borettslaget disponerer. Depositumsbeløpet skal være stilt før endelig tillatelse kan gis, se II A pkt. 8. Renter på depositumet tilfaller andelseier. Eller b) få utstedt bank- eller forsikringsgaranti til fordel for borettslaget på samme beløp som nevnt under bokstav a) og innen samme frist. Depositumsbeløpet tilbakebetales helt eller delvis når ferdigattest foreligger og evt. skader på borettslagets eiendommer er utbedret. På tilsvarende måte vil eventuell bank- eller forsikringsgaranti kunne slettes når eventuelle krav mot garantien er avklart og oppgjort.
7. Gebyrer m.v:	Andelseier må betale alle gebyrer til offentlige myndigheter, for eksempel byggemeldingsgebyr og lignende.
8. Byggestart/tillatelse til igangsetting:	Arbeidet kan først starte etter tillatelse fra styret, og må ikke igangsettes uten at bygningsmyndighetenes godkjenning foreligger. Før skriftlig tillatelse gis av styret, må styret ha mottatt kopi av approbasjon og ansvarsrett, evt. andre offentlige tillatelser, dokumentasjon på at garanti på kr. 30 000,- er stilt samt dokumentasjon på at forsikring

for utbyggingen er tegnet. Videre kreves det at andelseier har undertegnet egenerklæring før skriftlig tillatelse til igangsetting gis.

B) Byggeperioden:

1. Finansiering: Den enkelte andelshaver betaler selv alle kostnader i forbindelse med utbyggingen.

2. Praktiske regler: Byggeaktivitet må foregå i samsvar med gjeldende Husordensregler og leiekontrakt.

Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets container. Andelseier er ansvarlig for at alt byggeavfall umiddelbart blir fjernet fra borettslagets fellesområder.

Borettslagets tun og uteområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer o.l.

Det er kun tillatt å parkere håndverksbiler o.l utenom borettslagets parkeringsplasser ved kortvarig av og pålessing.

3. Forsikring: Andelseier må selv tegne de nødvendige forsikringer i byggeperioden. Dokumentasjon på at forsikring er tegnet må forelegges styret før byggearbeidene igangsettes.
Når borettslaget mottar melding om ferdigstillelse vil borettslaget tegne forsikring for kjelleren/loftet, ettersom kjelleren/loftet blir å anse som borettslagets eiendom.

4. Ansvar for skade mv: Andelseier som utbygger er fullt ut ansvarlig for alle skader på borettslagets eiendom under byggeperioden, så som bygninger, fellesareal mv. Dette gjelder også evt. skade på tredjeperson og tredjepersons eiendeler.

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

5. Krav til standard: Byggearbeidet skal utføres i henhold til søknad om byggetillatelse og alt arbeid som utføres skal såvel innvendig som utvendig være fagmessig utført og oppfylle alle de til enhver tid gjeldene bygningsmessige forskrifter.

6. Flytting av boder: **Dersom det ifbm. utbygging er nødvendig å**

flytte boder i kjelleren/på loftet, skal andelseier dekke alle kostnader ifbm. en slik flytting.

C) Når utbyggingen er ferdig:

1. Eiendomsforhold: Borettslaget eier den utbygde kjelleren/det utbygde loftet og har ansvar for det ytre vedlikeholdet på vanlig måte, men slik at eventuell verdiøkning kommer den enkelte tilgode ved senere salg og fraflytting.

2. Husleietillegg: Den enkelte utbygger får et generelt tillegg i husleien som følge av at borettslagets utgifter vil øke. Økningen i borettslagets utgifter til forsikringer, vedlikehold samt skatter og avgifter.

Ved senere forhøyelse/nedsettelse av den generelle husleien (grunnleien) skal den prosentuelle endringen legges til grunn ved endring av husleietillegget.

Ved beregning av husleie for tilleggsareal ved utbygging benyttes måleregler inntatt i NS 3940.

Ny husleie løper fra skriftlig tillatelse for igangsetting foreligger, jfr. II A pkt 8.

3. Engangsvederlag for utnytting av loftsareal: For fellesareal betales en pris som p.t. er kr. 1.500,- pr. kvm for kjeller og kr 2.000,- pr kvm for loft, som konsumprisindeksreguleres hvert år fra og med 01.01.2003. I tillegg kommer eventuelle kostnader ifbm. flytting av boder, jf. pkt. II B nr. 6.

Ovennevnte priser beregnes utfra totalt antall disponerte brutto kvadratmeter.

Generalforsamlingen kan endre ovennevnte vederlag, men endringen kan ikke gjøres gjeldende overfor andelseiere som eventuelt har fått godkjenning fra styret i henhold til II A pkt 1.

Engangsvederlaget skal være innbetalt innen 30 dager fra tillatelse til igangsetting er gitt, jf. II A pkt. 8.

D) Andre forhold:

1. Styrets anledning til å sette frist for ferdig- Borettslagets styre har anledning til å fastsette en frist for fullføring av påbegynte prosjekter. Denne

stillelse:	fristen skal som hovedregel være 6 måneder fra utbyggingsarbeidet påbegynner. Fristen løper fra dato for skriftlig tillatelse for igangsetting foreligger, jf. II A pkt. 8. Ferdigattest skal være utstedt senest 12 måneder etter at byggearbeidet er påbegynt.
2. Ansvaret dersom ikke utbygging blir gjennomført eller at andelseier fraflytter under påbyggingen:	Dersom ferdigattest ikke er utstedt innen ovennevnte frist, har styret anledning til å pålegge andelseieren å avslutte prosjektet. Dersom andelseier under byggeperioden selger andelen, plikter vedkommende å informere ny andelseier om kravet til ferdigstillelse av utbyggingen.
3. Egenerklæring:	Den enkelte andelseier plikter å undertegne på egenerklæring, se vedlegg 2, før tillatelse etter II A pkt. 8 blir gitt.
4. Ferdigbefaring:	Styret har rett til å foreta ferdigbefaring uavhengig av evt. befaring fra plan og bygningsmyndighetene.
5. Senere økonomisk ansvar:	Bygging må ikke i byggeperioden eller i etterkant påføre borettslaget noen utgifter utover vanlig fremtidig vedlikehold. Andelseieren plikter å dekke alle utgifter som relaterer seg til forhold vedrørende utbyggingen. Dersom andelseieren selger andelen, plikter han å gjøre ny andelseier oppmerksom på retningslinjene og egenerklæringens innhold.

AVTALE OM UTBYGGING AV KJELLER/LOFT I TORSHOV KVARTAL III BORETTSLAG - EGENERKLÆRING

1. Mellom Torshov kvartal III Borettslag som eier og ..... som innehaver av andel nr. ..... i Torshov kvartal III Borettslag er det inngått følgende avtale:

2. I forbindelse med arbeid med utbygging av kjeller/loft (stryk det som ikke passer) forplikter jeg meg til å akseptere som bindende for meg innholdet i denne erklæring, samt retningslinjer for utbygging av borettslagets leilighet vedtatt på generalforsamling den 29. mai 2002.

3. Jeg forplikter meg ved denne erklæring bl.a. til følgende:

4. Å gjennomføre byggearbeidene i samsvar med de godkjente plantegninger, bygningsmessige forskrifter, vedtekter, husordensregler og leieavtale - herunder å gjennomføre byggearbeidene slik at naboleilighetene ikke påføres skade eller vesentlig ulempe.

5. Å påta meg alle plikter og alt ansvar borettslaget som følge av arbeidene måtte komme i. Dette gjelder både i forhold til offentlige myndigheter og tredjemenn. Herunder å utbedre enhver skade eller dekke ethvert utlegg som borettslagets eiendom påføres som følge av byggearbeid/anleggstrafikk.

6. Å bære det fulle og hele ansvaret for feil og mangler som måtte oppstå ved det utbygde areal, både under byggeperioden og etter at utbyggingen er ferdigstilt. Dette gjelder ikke vanlig ytre vedlikehold som borettslaget vil sørge for.

7. Å følge de pålegg og anvisninger som borettslagets styre, kontrollører og fargekonsulenter kommer med i forbindelse med byggearbeidet.

8. Å forplikte meg til uten ugrunnet opphold å utbedre eventuelle skader på borettslagets eiendom.

9. Å betale ethvert krav i forbindelse med byggearbeidet som borettslaget måtte ha eller få så snart borettslagets styre anmoder om det. Dersom beløpet ikke er betalt innen én måned etter at kravet er mottatt, kan styret avregne utestående, med tillegg av forsinkelsesrente, gjennom depositumet eller et ekstraordinært tillegg i husleien.

10. Å akseptere at eventuelt skyldig beløp i forbindelse med utbyggingen kan kreves dekket inn under borettslagets panterett. Det vises til leiekontrakt.

11. Å informere eventuelle nye eiere av leiligheten om denne erklæringen og alle økonomiske og andre aktuelle ansvarsforhold som gjelder, hvis boligen overdras en gang i fremtiden.

12. Å påse at arbeidet er fagmessig utført, herunder at det blir brukt autoriserte håndverkere der dette er påkrevd ihht. til offentlige regler.

13. Undertegnede er innforstått med at brudd på det som står i denne erklæringen eller bestemmelse/vilkår som kreves fulgt i denne erklæringen, vil bli å betrakte som vesentlig mislighold i relasjon til min husleiekontrakt med borettslaget, og at dette således kan få konsekvenser for mitt leieforhold på lik linje med andre overtredelser av forpliktelser overfor borettslaget. Undertegnede er videre kjent med at grove brudd på byggereglene samt brudd på forpliktelsene i denne erklæring kan føre til at byggearbeidene av styret blir stoppet for kortere eller lengre varighet.

Oslo, den .....

andelseiers underskrift

andelseiers underskrift
(dersom to eier andel sammen)

(Dersom boligen tjener som felles bolig for ektefelle/samboer må ektefelle/samboer også undertegne erklæringen).

Jeg er innforstått med ovenstående erklæring.

Oslo, den .....

ektefelle/samboers underskrift

BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL III

Trøndergata 1-9

ORDENSREGLER

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 1. JUNI 2010



Foto: Henrik Glette

Borettslaget Torshov Kvartal III er en tradisjonsrik bygård fra 1918 og består av 56 leiligheter. I tilegg til leilighetene består borettslaget av bygningene, en flott bakgård og fellesarealer i kjellere og på loftet.

Borettslaget er den juridiske enheten som eier bygningene, vinduer, dører og vegger. Beboerne eier sin andel av borettslaget og retten til å bo i sin leilighet. I det daglige forvaltes borettslagets drift av et styre. Styret er valgt av beboerne på den årlige generalforsamlingen, som er borettslagets øverste organ.

For å sørge for at vi forvalter vår felles eiendom og for å sikre at alle beboerne trives, er det viktig at vi har et visst felles sett med regler for hvordan vi forholder oss til bygningene, fellesverdiene og hverandre. Disse ordensreglene ble vedtatt på generalforsamlingen 01. juni 2010 og supplerer borettslagets vedtekter. Ordensreglene gjelder for alle andelshavere, husstandsmedlemmer og andre som benytter andelshavers leilighet, inkludert leietakere.

Disse reglene gir ikke et fullstendig bilde av hvordan det er å bo i Kvartal III, men hjelper oss et stykke på vei. Det aller viktigste er sunn fornuft. Alle beboere forventes å gjøre det beste for å sikre fellesverdiene og å ta hensyn til hverandre for å sikre trivselen.

Bygningene

Det skal ikke gjøres endringer på borettslagets eiendom uten forutgående tillatelse. Dette gjelder også vegger i leilighetene. Ved søknad om slik endring må det dokumenteres at planlagte endringer gjøre bygningsteknisk forsvarlig og fagmessig, samt i tråd med gjeldende forskrifter.
Det samme gjelder for montering av ildsted. Styret har oversikt over hvilke pipeløp som er i bruk, hvilke det kan monteres nye ildsteder til og hvilke pipeløp som er tatt ut av bruk..
Vinduer og dører skiftes som hovedregel felles av borettslaget i tråd med vedlikeholdsplan. Eventuelle unntak gjøres etter søknad til og i samråd med styret.
Det er ikke tillatt å montere noe på utvendig vegg (antenne e.l.). Det er heller ikke tillatt å endre utseende på balkonger eller male utvendig vegg eller vinduer uten styrets tillatelse. Den enkelte er ansvarlig for vedlikehold eller erstatning av balkonggulv.
Beboere er pliktet til å varsle styret om skader på felleseiendom og bygninger.





foto: Henrik Glette

Sikkerhet

Alle har et ansvar for å sørge for at ytterdører er låst og at ikke uvedkommende får adgang til borettslaget.
Det er montert seriekoblede brannvarslingsanlegg i alle oppgangene. Alle har et ansvar for å forlate bygget dersom alarmen går. Den enkelte beboer er ansvarlig for å sørge for at varslings- og slukkeutstyr i leiligheten er fungerende. Dersom varslingsanlegget varsler falsk alarm, bør beboerne i den oppgangen sørge for å nullstille anlegget.
Det er ikke tillatt med åpen ild (grilling eller fakler) på balkongene. Elektrisk eller gassgrill kan benyttes på balkongen såfremt dette er i tråd med brannforskrifter. Grilling på balkongene kan være til sjenanse for naboer. Vis derfor hensyn. På varme dager hvor det er ønskelig å kunne lufte, oppfordres det til å benytte de fine grillområdene vi har i bakgården.
Den enkelte beboer har et ansvar for å sørge for at rømningsveier ikke blokkeres og for at øvrige brannforskrifter følges.

Fellesarealene

Det må ikke hensettes gjenstander i fellesarealene. Hensatte gjenstander kan fjernes uten varsel og for beboers regning.
Det er ikke tillatt å koble seg på det elektriske anlegget i fellesarealene uten særskilt tillatelse.

Vaskeriene

Det er fellesvaskerier i kjelleren i 1b og 9a. Disse er åpne utenfor stilletid i henhold til punktet «Støy» i gjeldende husordensregler. For å bruke fellesvaskeriene, benyttes bookingsystem i Vibbo.

Hagen

Hageanlegget ble renovert i 2007 og inneholder flere benker, grillområder, lekeapparater og friarealer. Disse er til alment bruk for beboerne. For at alle skal trives, er det viktig å ta hensyn. Hunder skal holdes i bånd, det skal ryddes etter bruk, og sigarettstumper skal ikke kastes på bakken. Det blir ekstra hyggelig i hagen dersom vi sørger for at alle føler seg velkomne.
Det er ikke tillatt å parkere i bakgården. Dersom det er nødvendig å kjøre inn i bakgården, må det vises hensyn og forsiktighet. Kjøretøyet må kjøres ut så snart ærendet er gjennomført. Parkerte biler vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.
Det er ikke tillatt å lagre avfall eller byggematerialer i bakgården.
Det er ikke tillatt å riste tepper eller lignende fra balkong. Dette gjøres i bakgården.
Bakgården skal ikke benyttes som toalett for kjæledyr.
Det er ikke tillatt å mate dyr eller fugler i bakgården eller på balkonger.





foto: Henrik Glette

Støy

Bygningene i borettslaget er gamle, og det er begrenset støyisolasjon. Det betyr at vi må ta hensyn til naboer ved bruk av stereoanlegg, TV eller lignende, spesielt i tidsrommet definert som stilletid.

Stilletid er definert mellom klokken 23:00 til 07:00 hverdager og lørdager 23:00 til 10:00, og mellom 23:00 til 12:00 søn- og helligdager.

Planlegger man å ha fest, bør naboer varsles i forveien.

Oppussing og arbeid i leilighetene som medfører støy skal gjennomføres før klokken 21:00 på hverdager, før 18:00 på lørdager og bør ikke gjennomføres på søn- og helligdager.

Naboer skal varsles ved arbeid som forventes å medføre vesentlig støy eller annen ulempe.

Kjæledyr

Det skal søkes styret om tillatelse til dyrehold, og naboer skal samtykke. Det gjelder båndtvang på eiendommen hele året.

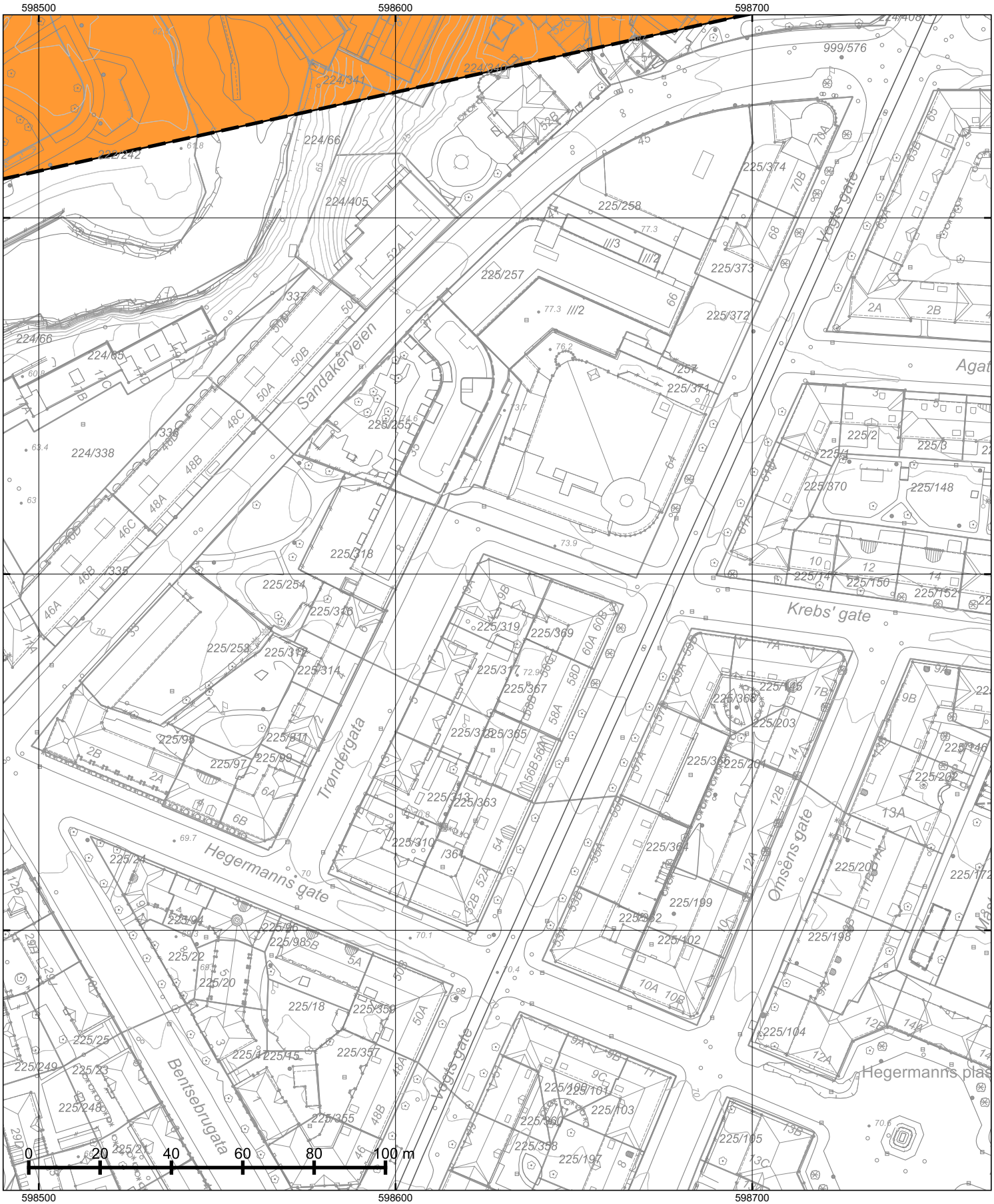
Avfall

Det er beholdere for husholdningsavfall og papir/papp ved begge portene. Pappesker skal brettes før de kastes i beholderen. Merk at det ikke er kapasitet for avfall utover det ordinære husholdningsavfallet, og at enhver selv må sørge for å få levert spesialavfall, byggeavfall og lignende.
Det må ikke hensettes gjenstander som er for store til avfallsbeholderne.

Sanksjoner

Den enkelte andelseier er ansvarlig for skader som påføres borettslaget eller øvrige andelseiere, av beboer selv eller besøkende i leilighet. Utgifter som påføres borettslaget som en konsekvens av brudd på ordensreglene eller husbråk kan belastes andelseier. Før eventuelle tiltak iverksettes, skal styret så langt det er rimelig varsle andelshaver og gi denne rimelig frist til å rette forholdet.

Husordensregler ble endret på ordinær generalforsamling 08.05.2012, 26.05.2016 og 22.05.2021



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

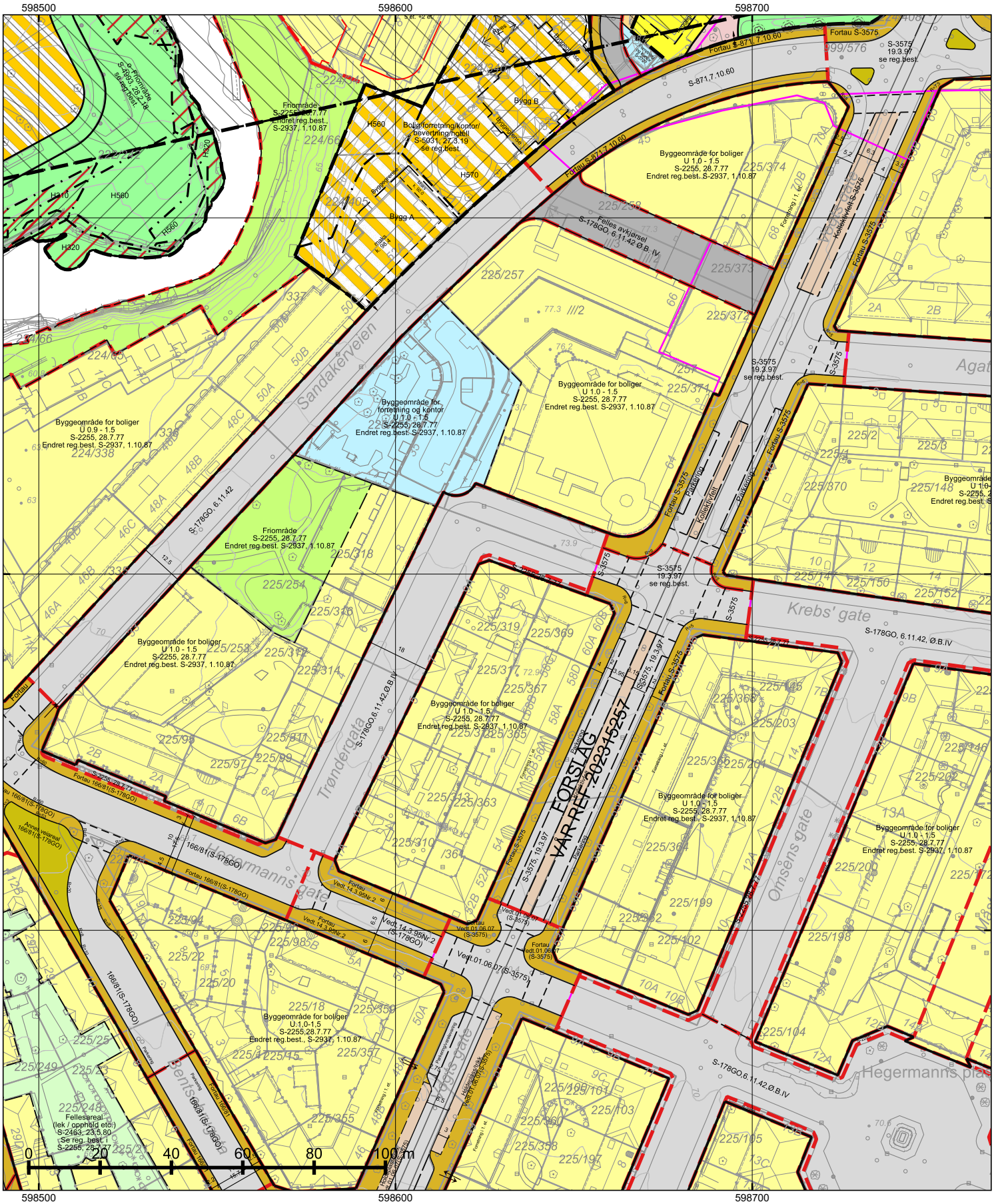
Reguleringskart

– 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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157121/ 86531882
Deres ref.:
Adresse: Trøndergata 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/319

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: 04.05.2026
Bruker: FME
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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157121/ 86531882
Adresse: Trøndergata 9
Gnr/Bnr: 225/319
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 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
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- RpRegulertHøyde

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

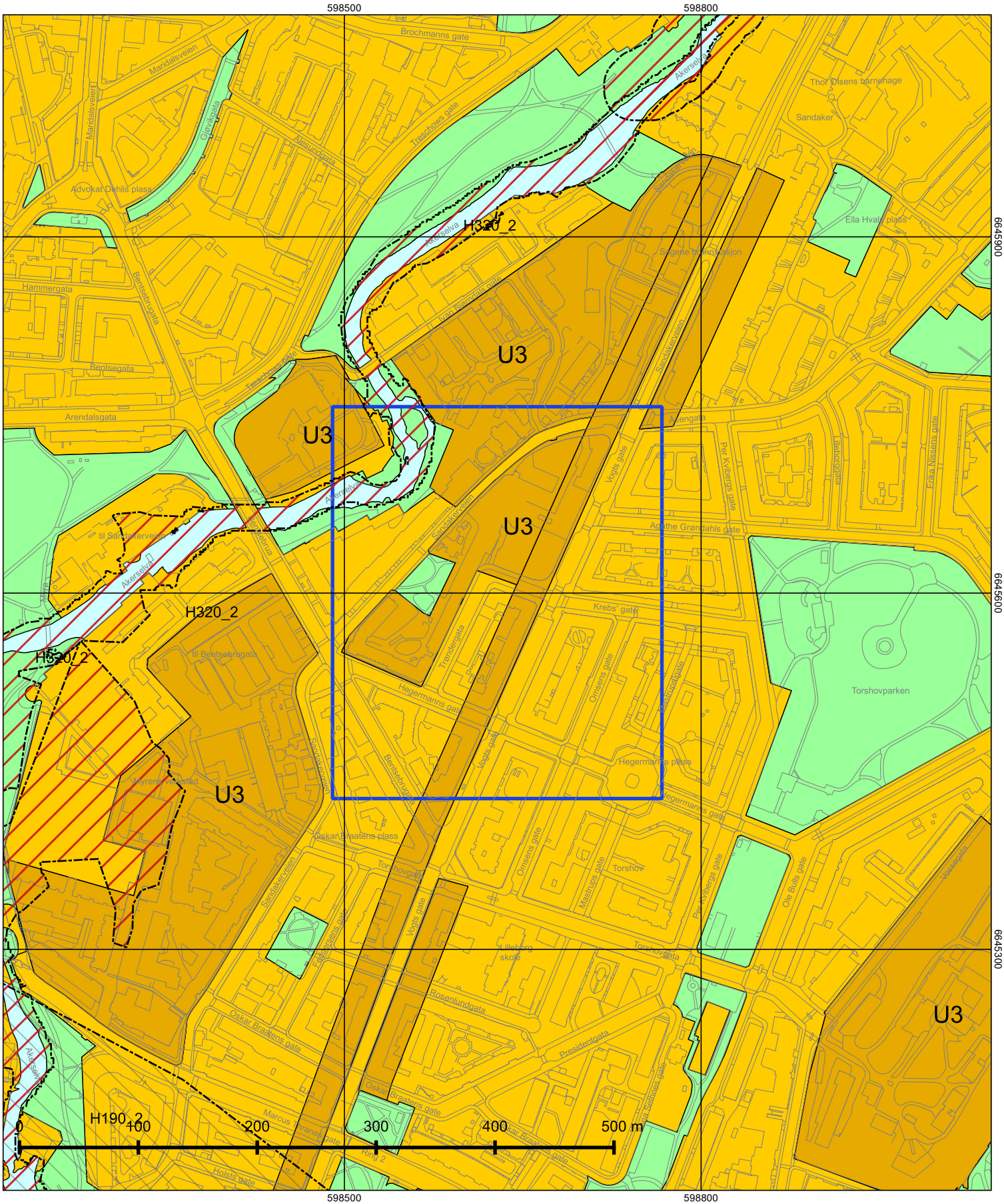
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 3031 - Turveg
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

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

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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



Oslo

Dato: 04.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157121/86531882
Deres ref.:

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.

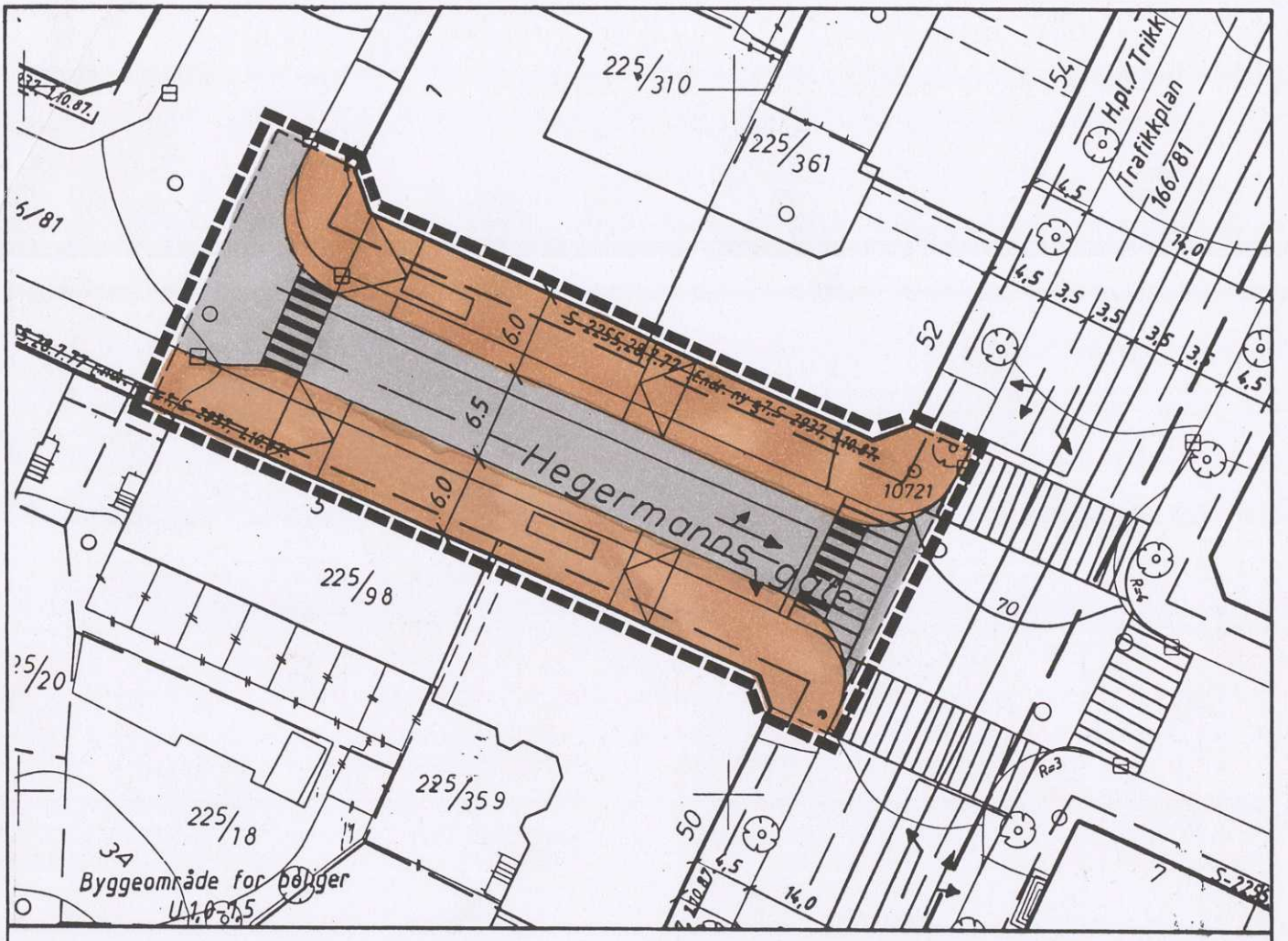
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30m.

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.



PBL. §25. REGULERINGSFORMÅL
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

TEGNFORKLARING

Vei

Fortau / holdeplass

INNFØRT PÅ KARTVERKET
av: TN 28/7 1995

STREKSYMBOLER

Planens begrensning

Reguleringslinje som foreslås opphevet

N

0 5 10 15 m

Mindre vesentlig endring av holdeplass i Hegermanns gate

Målestokk	1:500
Tegn.nr.	IEP 94019
Kartblad	NOD 5III
Saksb./tegn.	PN
Dato	17.11.95
Rev.	

Forslagsstiller Oslo veivesen

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:	Dato	Saksnr.	Signatur
Plan- og bygn.etatens vedt. om utleggelse til off. ettersyn			
Utleggelse til offentlig ettersyn			
Plan- og bygningsetatens vedtak	14.3.1995		Tore Langaard
Byutviklingskomiteens vedtak			

Oslo kommune
Trondheimsveien 5 0560 Oslo Sentralbord 22 66 20 20

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Hegermannsgt. div.

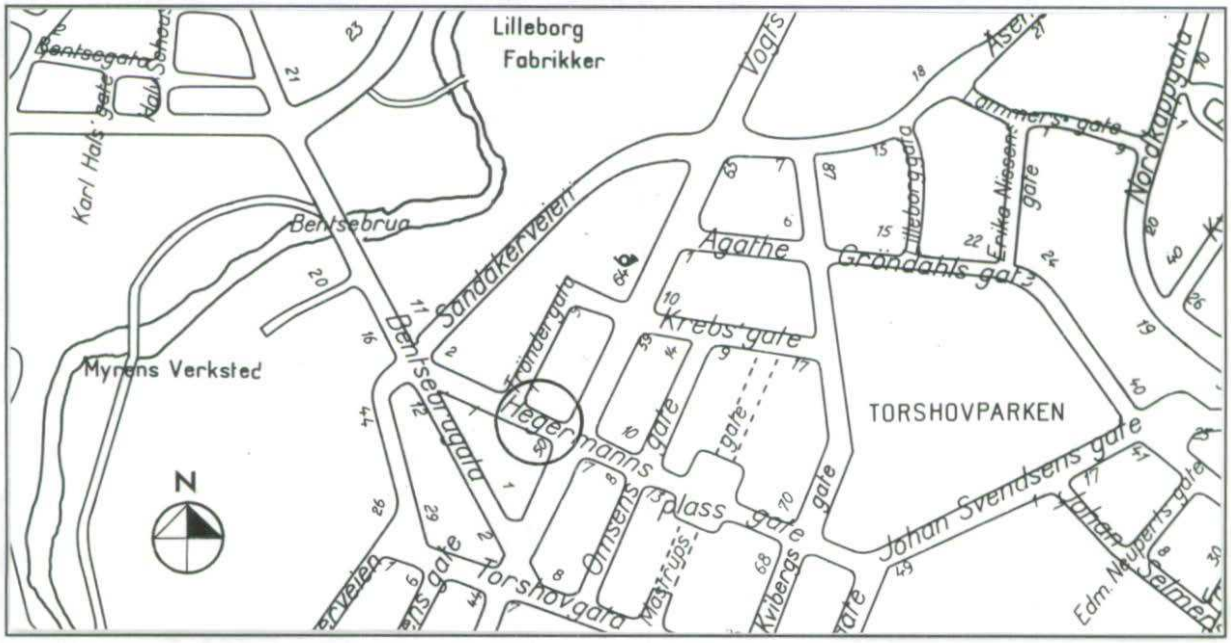
Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VEDTAK OM MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING AV GJELDENDE REGULERINGSPLAN FOR DEL AV HEGERMANNS GATE.

Adresse: Hegermanns gate, strekningen Vogts gate og Trøndergata.
Mappenr.:950015978
J.nr.:95/13325
Forslagstiller: Statens vegvesen Oslo
Bydelsutvalg: BU4 Sagene - Torshov

HØYSTANDARD HOLDEPLASS I HEGERMANNS GATE FOR BUSSRUTE 20



VIKTIGE PUNKTER
Statens Vegvesen Oslo (SVO) er forslagstiller til reguleringsendring som innebærer anleggelse av høystandard holdeplass i Hegermanns gate vest for Vogts gate.

Kjørebanebredden forbi holdeplassene vil bli redusert fra 9,5 m til 6,5 m.

Holdeplassplattformene vil bli bygget med 18 cm høy fortauskant mot kjørebanen. Dette er 5 cm mer enn dagens fortau. Ved en slik heving av holdeplassplattformen vil fortau komme i nivå med bussens gulv.
Det vil bli montert leskur på holdeplassene.

Bydelen støtter planforslaget.
Berørte parter har ikke avgitt negative bemerkninger til planforslaget.
Planen vil bli opparbeidet i inneværende år.

Vedtak
Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i §28-1 nr.2 i plan- og bygningsloven med gjeldende vedtekt for Oslo og i henhold til delegert myndighet, mindre vesentlig endring av reguleringsplan (S-2255)* for del av Hegermanns gate. Reguleringen er vist på kart merket IEP-94019 og datert Plan- og bygningsetaten 17.11.94

AVDELING INDRE BY, DEN 14 / 3 – 1995

Tore Langaard
Tore Langaard
Avdelingsdirektør

Jan Arne Kragset.
Jan Arne Kragset
Seksjonsleder

* Ingen mindre vesentlig endring av S-2255, men av S-17860.

Saksbehandler: avdelingsingeniør Pål Nyberg

Bakgrunn
Holdeplassen i Hegermanns gate på Torshov inngår i planene for oppgradering av holdeplassene på rute 20.
Målsettingen er å bedre sikkerheten og øke komforten på holdeplassene til en viktig bussrute i indre by.

Saksgang
Planforslaget er blitt utarbeidet av Statens Vegvesen Oslo i samarbeid med Berdal Strømme A.S.
Grunneiere og berørte instanser ble varslet om planen i brev av 03.01.95.

Reguleringsmessige forhold
Planen berører stadfestet reguleringsplan ~~S-2255 av 28.07.77.~~ S-17860

Beskrivelse av planområdet/planforslaget
Planområdet strekker seg fra Vogts gate til Trøndergata og omfatter bare regulert trafikkareal. Bussrute 20 har holdeplasser på strekningen. Holdeplassene er ikke opparbeidet som høystandard holdeplasser.
Opparbeidelse av høystandard holdeplass for buss innebærer at fortauene vil bli bygget med 18 cm fortauskant mot kjørebanen. Dette er 5 cm mer enn dagens fortau på 13 cm. Ved en slik heving av holdeplassplattformen vil fortau og bussens gulv få nokså lik høyde. I tillegg vil det bli etablert leskur på holdeplassene.

Kjørebanebredden vil bli redusert fra 9,5 m til 6,5 m. Bilene må derfor vente bak bussen når denne står på holdeplassen, eventuelt passere i motgående kjørefelt.

Hegermanns gate har på strekningen en trafikkbelastning på ca.1900 ÅDT. Dersom det innføres enveisregulering i Trøndergata vil noe av trafikken her bli overført til Hegermanns gate. Trøndergata har ca.1100 ÅDT i trafikk-belastning. Holdeplasstid på Torshov er beregnet til gjennomsnittlig 23 sek. Dimensjonerende kølengde på 3 biler er ivaretatt. Kølengden er hentet i beregningstabell i "Stoppestedstandard for Oslo".

Leskur til holdeplass for østgående buss er foreslått plassert foran Vogts gate 50.
Leskur til holdeplass for vestgående buss er foreslått plassert foran Trøndergata 1. Avstanden mellom bygninger og leskur blir ca.2.5 m. Leskurene vil bli byggemeldt i en separat byggesak.

Bemerkninger til planen

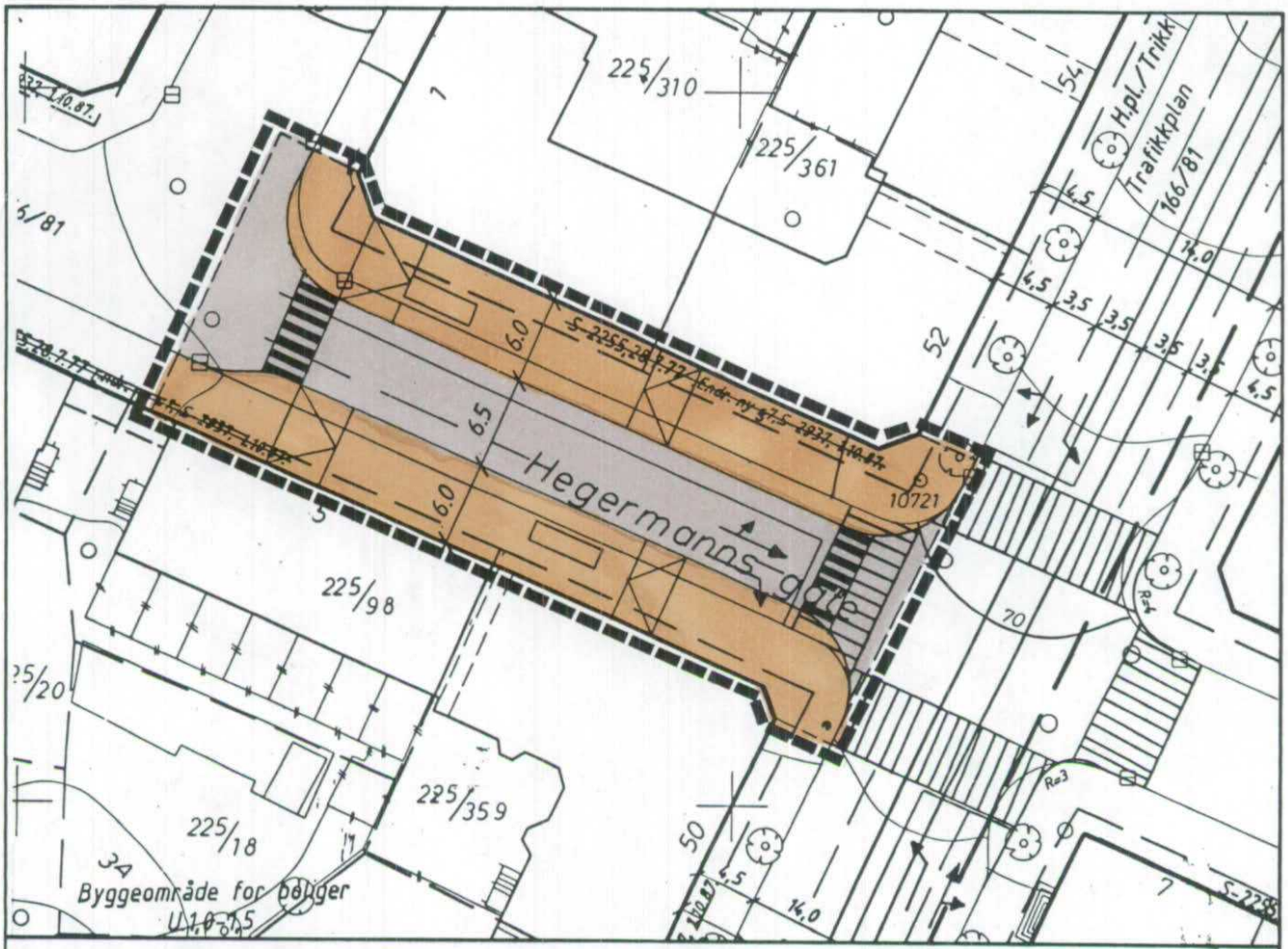
Følgende instanser har uttalt seg til planen.:

1 BU4, teknisk utvalg, muntlig uttalelse 08.03.95
2 Oslo veivesen, brev av 08.02.93 og 03.02.95, samt muntlig uttalelse av 06.03.95 (fornyet vurdering).
3 Statens Vegvesen Oslo, brev av 06.02.95
4 A.S.Oslo Sporveier, brev av 13.01.95

Ingen av instansene som har uttalt seg har motsatt seg planforslaget.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Planen vil bedre forholdene for kollektivreisende og sikre et mer effektivt kollektivtilbud. Planen ventes ikke å gi negative konsekvenser for øvrig trafikk, beboere eller virksomheter i området.
Framtidige tiltak i Vogts gate blir ikke berørt av planen.



PBL. §25. REGULERINGSFORMÅL
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

TEGNFORKLARING

Vei

Fortau / holdeplass

INNFØRT PÅ KARTVERKET
av: TN 28/7 1995

STREKSYMBOLER

Planens begrensning

Reguleringslinje som foreslås opphevet

N

0 5 10 15 m

Mindre vesentlig endring av holdeplass i Hegermanns gate

Målestokk	1:500
Tegn.nr.	IEP 94019
Kartblad	NOD 5III
Saksb./tegn.	PN
Dato	17.11.95
Rev.	

Forslagsstiller Oslo veivesen

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:	Dato	Saksnr.	Signatur
Plan- og bygn.etatens vedt. om utleggelse til off. ettersyn			
Utleggelse til offentlig ettersyn			
Plan- og bygningsetatens vedtak	14.3.1995		Tore Langaard
Byutviklingskomiteens vedtak			

Oslo kommune
Trondheimsveien 5 0560 Oslo Sentralbord 22 66 20 20

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Trøndergt. 1

gnr. 208/3 bnr 56
avskrift 31/12

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Torshov kv. III, v/A/S Oslo Leiegårder

en del av eiendommen Hegermannsgt. 8 og Sandakerveien 31

Denne har fått Tröndergt. 1,3,5,7 og 9

og er 2.221,4 m² stor. Målebrev, datert 6/2.1919, tinglyst 15/4.1920 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. 666.- beregnet etter 3 % pst. av grunnprisen kr. 10.- pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

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

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

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

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

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

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

§ 4.
Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.

Forsikring.

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

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

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 29. desember 1956

Som fester:

Boligiaget
Torshov kv. III

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

For Oslo kommune:

Boligrådmannen

Johansen & Nielsen, Oslo

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/400670/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 09:29

Trøndergt. 1.

gnr. 670 nr 57
avskrift 14/1-57.

Erklæring.

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

Undertegnede som eiere av matr.nr. 1, 3, 5, 7 og 9 Tröndergata er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av de vann-, kloakk- og drensledninger med tilhörende kummer, samt septictank som er felles. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle de felles utvendige hovedstoppekraner, når det anses nödvendig eller önskelig enten av tekniske grunner eller for å få gjeldende reglement og gitte pålegg respektert.

Oslo, den 31. desember 1956.

Boliglaget
Torshov kv. III

Klara J. Kristiansen O. Pettersen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/92175/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 09:29

OSLO BYFORNYELSE A·S

28.DEC.89 092175

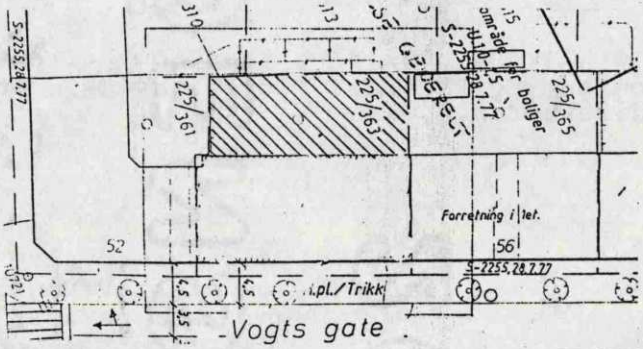
BYSKRIVEREN I OSLO

RETT KOPI BEKREFTES
TROND SØRLIE
ADVOKAT

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eiere av Vogtsgt. 54, gnr. 225, bnr. 363, erklærer følgende:

1. Beboere i kvartal 20 03 02 bestående av følgende gnr./bnr.: 225/310, 225/313, 225/315, 225/317 225/319, 225/361, 225/365, 225/367 og 225/369 gis rett til adkomst på og bruk av den del av gnr. 225 bnr. 363 som er skravert på inntegnede kartutsnitt.



2. Eierne av de øvrige eiendommer i fornyelsesområdet i kvartal 20 03 02 gis rett til å anlegge å vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr. 225 bnr. 363, og gis rett til adkomst over gnr. 225 bnr. 363 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

3. Ubebygget areal på gnr. 225 bnr. 363 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

4. Eieren av gnr. 225 bnr. 363 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i kvartal 20 03 02. Eieren har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Oslo kommune fastsetter nærmere regler og retningslinjer for forvaltningen og drift av fellesareal og evt. fellesanlegg og for hvorledes driften skal fordeles og betales. I den forbindelse kan det også fastsettes regler om installering av porter mot gate og stengningstider for disse. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

OSLO BYFORNYELSE A/S
Postboks 2070 Grünerløkka
0505 OSLO 5

Kontoradresse:
Nedre gate 8,
Grünerløkka

Tlf.: (02) 37 21 15

Bankgiro: 1600 49 55777
Postgiro: 2 34 33 66
Telefax: (02) 37 16 11

YFORNYELSE A·S

- 2 -

5. Dersom gårdsrommet opparbeides separat før helhetsplan for kvartalet foreligger:

I forbindelse med opparbeidelse av kvartalets øvrige gårdsrom, er eier av gnr. 225 bnr. 363 forpliktet til å godta omdisponeringer i eget gårdsrom for at dette kan tilpasses felles gårdsrom.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på eiendommen, og kan bare slettes av Oslo kommune ved boligdirektøren.

Oslo Byfornyelse A/S
som eier av Vogtsgt. 54
gnr 225, bnr. 363 snr. 1

OSLO BYFORNYELSE A-S

Atle Sundelin

Asbjørn Osvald Andersen
som eier av Vogtsgt. 54
gnr 225, bnr. 363 snr. 2

Asbjørn Osvald Andersen

Nelly og Ole Bjørn Østby
som eier av Vogtsgt. 54
gnr 225, bnr. 363 snr. 3

Nelly Østby Ole Bjørn Østby

Oslo, den 07.09.89.

YFORNYELSE A/S
s 2070 Grünerløkka
SLO 5

Kontoradresse:
Nedre gate 8,
Grünerløkka

Tlf.: (02) 37 21 15

Bankgiro: 1600 49 55777
Postgiro: 2 34 33 66
Telefax: (02) 37 16 11

Hegermannsgt. 8

J. Nr. 136/1917

Våningshus

B. D. J. No. 136. 1917.
Bilag.

701
17.

Expeditions-Dokument

angaaende Pramningshus (arbeidsbolig)

paa Matr.-No. ~~Trondhjemsgaten~~ 8 Hegemanns gate.

Indleveret 13de april 1917. Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt ~~Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.~~ Hr. Overbetjent Pedersen.

Kristiania den, 14de april 1917. Ole Aarberg

617/1917

Trondhjemsgaten er ikke opparcellert. Profilet bestemmes ved en ret linje med stigning 1:32 fra skjæringspunktet med Hegemanns gates vestside paa cirka 69 til skjæringspunktet med Krebs's gates sydside paa cirka 73.0
Regulert gatebredde 15.7 m. til hele profilets utstrekning lik 20 m

Krebs's gate er ikke opparcellert. Stigning ostaas 1:45.7. Gatebredde mindst 15.7 m. 16.0

Hegemanns gt. er ikke opparcellert. Stigning ostaas 1:186. Gatebredde 15.7 m med 1.5 m byggelinjer for begge.

Kristiania 24 april 1917
Halvard Lie

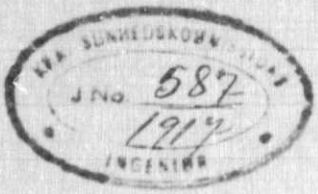
143
17

W. C. rummene maa skaffes vandtætte gulve og tilstrækkelig lys samt effektiv ventilation til pipe. Alle kjelderrum maa gis adgang til utluftning. Trapperummene i vinklerne faar slette lysforholde. Der, hvor manzardtak anvendes som ydervæg til beboelsesrum, forutsættes dette utført saaledes, at det yder fuld beskyttelse mot kulde og fugtighet. Trapperummene maa ventileres gjennem øverste vinduer. Gaardspladsen maa brolægges paa en av sundhetskommissionen godkjendt maate i den utstrækning den ikke utlægges til have. Kloakplan mangler.

2

Kristiania sundhetskommission den 28de april 1917.

Dr. Sørensen
O. Arnesen



Th. Svane

indk. 2/5 17.

Oversendes Hr Byggningsdirektøren.

1. Den anbragte Bebyggelse – afbrudt ved Portalerne – kan vel passere.
2. Jernbjælkeberegning vedlegges.
3. Tværsnit gaden mangler Opmaalinger, forestaaende udvidet til 20 m., Gaderne er endnu ikke fastsatte.

Krebsgt mangler Opmaaling, mindst 15,70 m. med 1,50 m. Byggelinie
Hegermannsgt do 15,70 m. med 1,50 m. Byggelinie

4. Da der anlægges kun 1 Trappe maa Bestemmelserne i § 47 b følges hvis ikke Balkonerne som er anlagt kun i 4de og 5te Etage fritager derfor, men i 2den Etage mangler de, hvilket absolut kræver at § 47 b med sine Tilsvarende Kommer til Gjældelse f. Eks. samtlige Vægge skal udføres af ildfast Materiale, Staker er ikke tillatt i Entreene, i særlige Undtagelsestilfælde Vægge i mindre Rum kan udføres af Træ bestemmes af Byggningsdirektøren. Bryllspæld er kun tillatt i Rum som ikke har direkte Forbindelse til Trappen, Tagene i samtlige Rum i øvrigt skal pudses. Trapperum skal ikke stå i direkte Forbindelse med Kjelderadgang, Døre mellem Trapperum og Loft skal gjøres selvlukkende, Lysaabninger mod Trapper og mellem

Entrér og de til disse stødende Rum skal dækkes med i 10-
fort Glas, ilfølge Trappen iflg. Punkt 3.

5. Tagsten maa ikke være flad.

4 Der er anbragt Ventilationer Gjennem II – IV Et mod
Gaden paa Parallel A – B og B – C } Kun i III – IV Et. i
samtlige Parceller mod Gaarden.

6 Der anbringes Gasledninger til Kjøkken og Bad

7 W. Bygn. A Ist Hj. af Kirkes Gd. Trappene har for tvaa
Reposer.

8 W. Bygn. Bad har Vinduer mod Trappe, maa være
af ihvast Glas.

9. Bygning B Ist (mod Thorvaldsens Gd.) Trappene har for tvaa
Reposer.

10. Ildstederne maa rigtig fordeles, da alle Piberne
er for tvaa.

11. Det til Tegningen Kottet at være en Hindring for
Røgets fri Bevægelse, (det bør ihvertfald indtegnes i
Kottene)

12 Midtfløjen bliver ved Cokesschakterne afskaaret
fra Forbindelse med Forfløjen.

13 Alle Piberne tegnes for tvaa

14 Bygning C Ist. Vinduer mod Trappen maa være i Hvidt Glas.
Alle Piberne tegnes for tvaa.

15 Kjældreplanen Intet særligt vedrørende hvad forøvrigt bemærket.

16 II de og III de Etage som for I Et bemærket.

17 IV Etage. Bygning A for Kristens Indkjørsel paa
Loftet er ikke vedtaget.

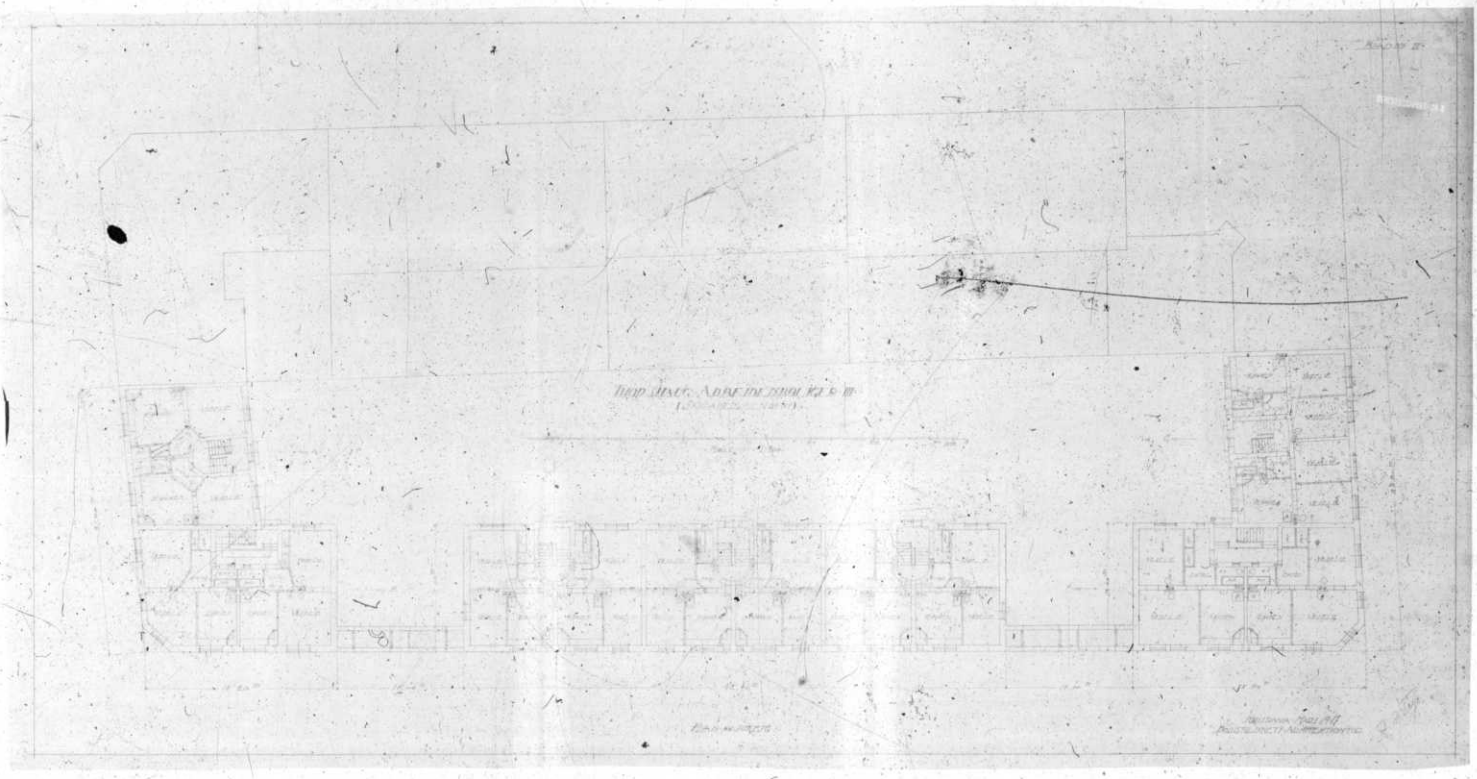
18 For Etagens Tilbagespring og Tilslutning for
Enderne er ikke vedtaget.

19 For Trappene som nedenfor bemærket.

20 W Bygn. B } for Kirste Ligesaa og
og C } for Etagens Tilbagespring Ligesaa.

21 Tag vinkel er for Spids.

22 De paa de indre Ender af begge Endebygninger opførte Gavle er ført lidt høiere op end 15,70 m
og har Vandfald ind mod Nabo.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

RØRLEGGERMESTER TORSTEIN SOLLI AS
Ragna Nielsens vei 28
0592 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201505844-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tommy Monge	Dato: 25.06.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRØNDERGATA 1B	Eiendom:	225/310/0/0
Tiltakshaver:	Line Lauritzen	Adresse:	Trøndergata 1 B, 0477 OSLO
Søker:	RØRLEGGERMESTER TORSTEIN SOLLI AS	Adresse:	Ragna Nielsens vei 28, 0592 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - TRØNDERGATA 1 B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 23.06.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.06.2015 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

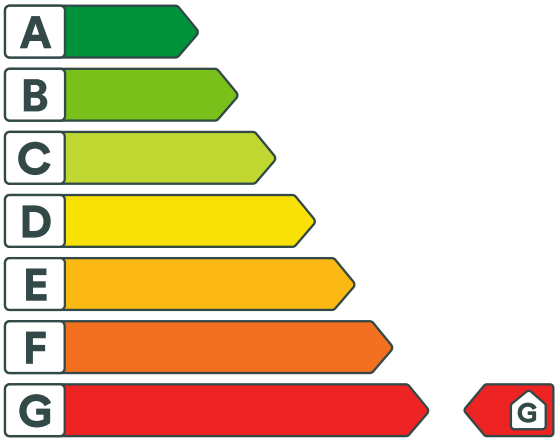
Kopi til:
Line Lauritzen, Trøndergata 1 B, 0477 OSLO, arild@torstein-solli.no

enova

Energiattest



Adresse **Trøndergata 1B, 0477 OSLO**	
Dato for energimerking **10.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-293537**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80558090**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **310**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1918**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	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 **461,64 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **461,64 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **33 059 kWh**

Trøndergata 1B, 0477 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Trøndergata 1B, 0477 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

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: 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 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 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

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

Trøndergata 1B

Nabolaget Torshov - vurdert av 205 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

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	6 min 0.5 km	
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km	
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	6 min 0.5 km	
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	17 min 1.4 km	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km	
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min 1.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Torshov i Hegermanns gate Linje FB1, 20	1 min 0.1 km	
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	2 min 0.1 km	
Sinsen Linje 4, 5	17 min 1.4 km	
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km	

BARNEHAGER

Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 68 barn	5 min 0.4 km	
Den Tysk-Norske Barnehagen i Oslo ... 99 barn	6 min 0.4 km	
Oskar Braaten barnehage (1-5 år) 41 barn	6 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Vogtsgate	3 min
Rema 1000 Torshov	4 min

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	6 min
Apotek 1 Torshov	4 min
Sandaker Vinmonopol	6 min

SPORT

Lilleborgbanen	4 min
Lilleborg skole	5 min
Myrens Sportssenter	5 min
SATS Sagene	10 min

«En landsby i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

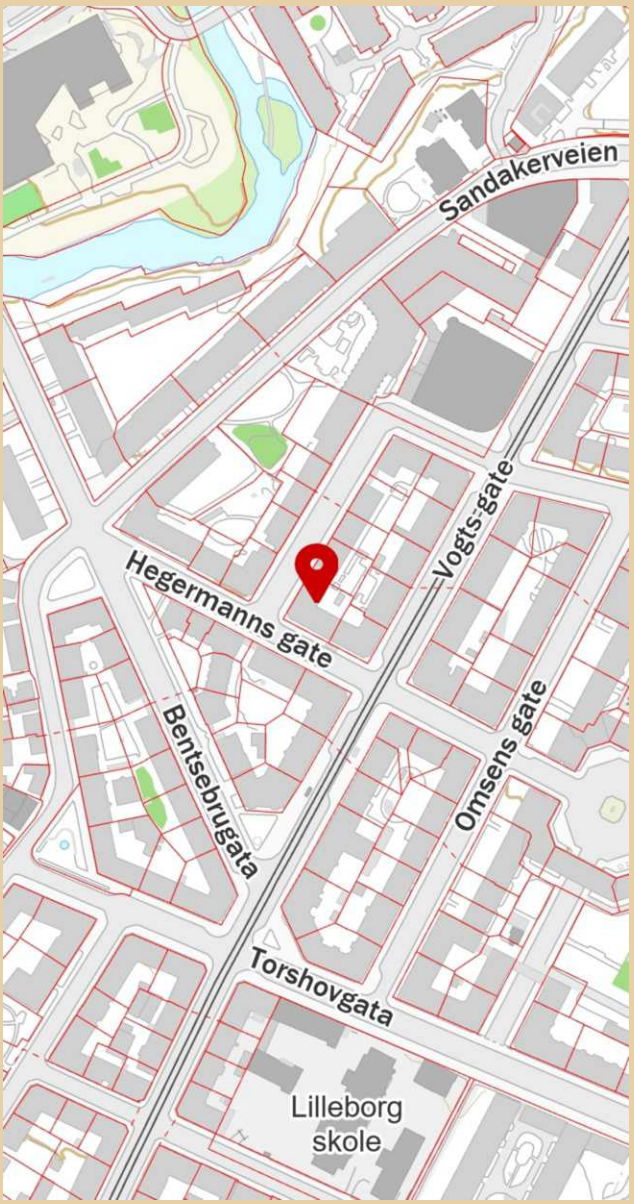
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

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:
Trøndergata 1 B, 0477 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 310, andelsnr. 9 i BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 3 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260097

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.
