PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

# AGATHE GRØNDAHLS GATE 20

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Vedlikehold

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Agathe Grøndahls gate 20, 0478 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 11
Andelsnummer 21

**Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 127 m²**



**Befaringsdato:** 14.03.2025 **Rapportdato:** 04.07.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-25078 **Referansenummer:** KE4867

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

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Taksator AS

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

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

**Rapportansvarlig**

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.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over 2 etasjer (3. etasje og innredet loftetasje samt hems), beliggende sentralt på Torshov, bydel Sagene i Oslo.

Loftetasjen ble bygget ut og innlemmet i leiligheten i 2008/2009.
Ferdigattest på tiltaket foreligger, datert 05.05.2011.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

2 ildsteder i leiligheten (3. etasje og 4. etasje).
Eller elektrisk oppvarming.

Varmtvann fra bereder i leiligheten.

Flislagt baderom i leilighetens 1. etasje.
Baderommet er opplyst å være pusset opp i 2000 (i henhold til tidligere prospekt).
Dagens eier fikk i 2021 lagt inn opplegg for vaskemaskin. I 2024 ble det byttet downlights.

Separat toalettrom/wc i leilighetens 1. etasje.

Baderom i leilighetens 2. etasje, etablert i 2008 i forbindelse med utbygging av loftetasje.
Eier opplyser at baderommet ble bygget opp i egenregi, ikke av fagfolk.
Elektriske arbeider ble utført av elektriker.

Åpen kjøkkenløsning i stue i leilighetens 2. etasje.

Utgang til takterrasse som vender inn mot gårdsrom.

Leiligheten disponerer 1 loftsbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Leilighet over 2 etasjer**

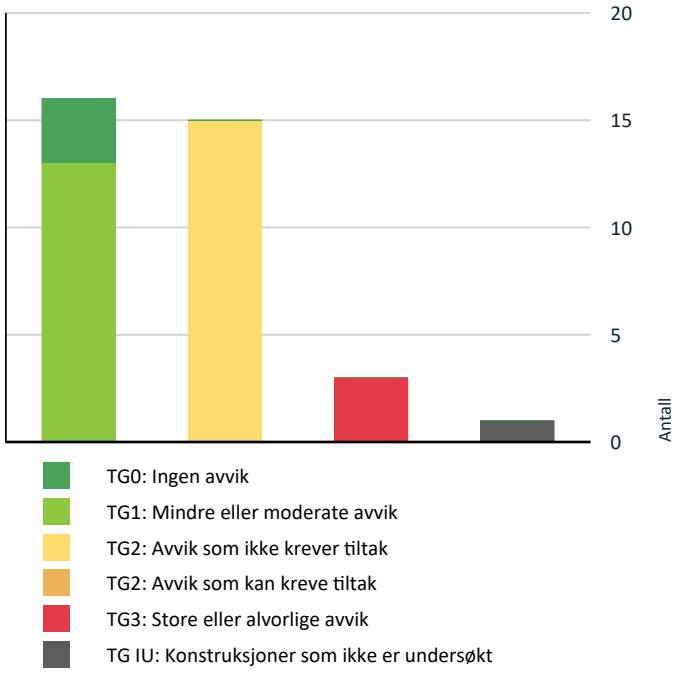
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Noen mindre forskjeller mellom dagens planløsning og godkjente byggetegninger:

3. Etasje:
- Det er etablert et soverom i deler av trappegang
- Det er etablert en intern bod i deler av det ene soverommet.

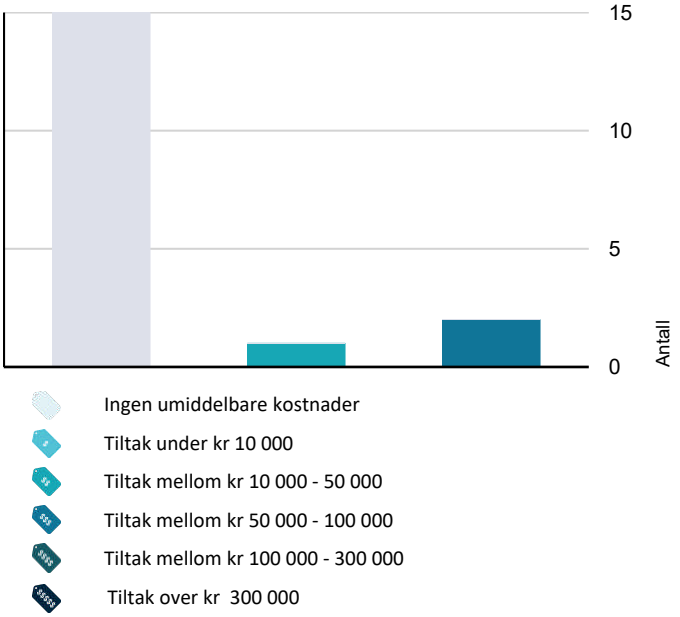
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

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

# Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet over 2 etasjer

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Innvendig > Innvendige trapp 2 - 4. Etasje til Hems** — Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

- **Utvendig > Entrédør og Rømningsdør** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Rekkverk - Hems** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje/Loftetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje/Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje/Loftetasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje/Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET OVER 2 ETASJER



**Byggeår**
1923

**Kommentar**
Iflg. Norges Eiendommer.

**Anvendelse**
Klassisk bygård over 3 etasjer, kjeller og innredet loft.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2008 | Utbygging av loftetasje | Loftet (og hems) ble bygget ut og innlemmet i leiligheten i 2008. Ferdigattest foreligger. |

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2003.

Vindu på siden av terrassedør er merket med produksjonsår 2008 (da loftet ble bygget ut).

Eier har i 2025 fått byttet ut et glass i vindu i stue (leilighetens 2. etasje), da dette hadde sprekk i ytre glass.
Eier har også fått utbedres noe råte og slitt treverk på nedre del av vinduene i 4. etasje/loftetasje.
Disse vinduene har vært noe utsatt for fukt og skader i nedre del.
Det er derfor viktig at det føres jevnlig vedlikehold på disse.

---

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

---

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

### TG 2 Entrédør og Rømningsdør

3. Etasje:
Brannklassifisert entrédør (B30), merket med produksjonsår 1981.
Døren har kikkehull, sikkerhetslås og malt innside.

4. Etasje/loftetasje:
Utgangsdør/rømningsdør med brann- og lydklassifisering (B30/Db35), malt innside.
Døren er ikke merket med produksjonsår.
Døren subber mot terskel/karm.

---

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

Det påpekes at entrédøren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring.

TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet innen rimelig tid.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Terrassedør

Terrassedør (skyvedør) med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2008. Installert i forbindelse med utbygging av loftetasjen.

---

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

---

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

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra kjøkken, til terrasse i hovedsakelig trekonstruksjoner.

Beiset tregulv, lagt over membran.
Underliggende konstruksjoner i trevirke.

Det er sluk i forkant av terrassen.
Varmekabel er lagt i sluk. Bryter er lokalisert inne på vegg.

Lysarmatur og dobbel stikkontakt på vegg.

Rekkverk i malt trevirke samt mur.
Rekkverkshøyde målt til ca. 93 cm.
Dette er under dagens krav.
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

---

Terrassen og tilhørende konstruksjoner har normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård.Yttervegger i murverk og teglstein.
Fasader, utvendig pusset og malt.
Takkonstruksjoner i trevirke, tekket med takstein.
Taket er ikke besiktiget.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer i malt betong.
Ellers malte flater.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i naturstein/tegl, samt støpt gulv i kjeller. Fundamentering kan være til fast grunn, faste komprimerte masser eller flåte, som er vanlig i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeskikk og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

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

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

3. Etasje:

Gulv:
Flislagt gulv på bad og wc/toalettrom samt i entré/gang.
Ellers lakkerte/oljede tregulv.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

# Tilstandsrapport

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Det er montert downlights (led) på bad.

Opprinnelig dør mellom gang (inne i skyvedørsgarderobe) og opprinnelig kjøkken er tettet/blendet.
_____

4. Etasje/Loftetasje:

Gulv:
Flislagt gulv på bad
Ellers lakkerte/oljede tregulv.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

Vegger:
Glatte, malte veggflater samt malt mur/tegl.

Himlinger:
Skråtak med glatte, malte flater.

Takhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 4,85 m i møne (høyeste punkt).
_____

Hems:

Gulv:
Oljede tregulv.

Vegger:
Glatte. malte veggflater.

Himlinger:
Skråtak med glatte, malte flater.

Takhøyden ble målt til ca. 2,37 m i møne (høyeste punkt).
_____

Synlige bjelker og trekonstruksjoner i 4. etasje og hems.

Stedvis noe oppsprekking i plateskjøter.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Det er stedvise noe oppsprekking i plateskjøter.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.

---

Rapporten tar utgangspunkt i at bjelkelaget er dimensjonert og innenfor lengdekrav med hensyn til naturlige belastninger.
Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Skjevheter ansees som normalt i eldre bygårder.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.
Dette ansees som relativt normalt i gamle bygårder.

Tilstandsgrad er også sammt som følge av høy alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Bygningsdelene fungerer som tiltenkt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## TG 1 Pipe og ildsted

Originale pipeløp i teglstein, i bygningen.
Pipeløpene i borettslaget ble rehabilitert i 2012.

3. Etasje:
Tilkoblet peisovn for vedfyring i trappegang.
Svartfarget stålplate på gulv under/foran ildsted (gnistfanger).

Noe oppsprekking i murpuss på pipeløp.

4. Etasje/loftetasje:
Tilkoblet peisovn for vedfyring i trappegang.
Peisovnen er kledd med stein.
Glassplate på gulv foran ildsted (gnistfanger).

2 stk. feieluker lokalisert i 4. etasje.

---

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

# Tilstandsrapport





## TG 3 Innvendige trapp 2 - 4. Etasje til Hems

Plassbygd trapp mellom 4. etasje og hems.

Trappen er oppført i sveiset stål, med inntrinn i trevirke.

Fri høyde mellom opptrinn ble målt til ca. 22 cm.
Dette er over dagens toleransekrav.

Trappen er noe bratt, og har ingen håndløper montert.

Det mangler rekkverk i trappen.

———

Trappen har normal bruksslitasje.

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Relativt stor åpning mellom trapp og pipeløp.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det er viktig at man benytter trappen med forsiktighet.
Det er også viktig at man passer på barn om de benytter trappen.

Det bør evt. vurderes om man skal gjøre tiltak for å bedres sikkerheten ved bruk av trappen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 1 Innvendige trapp 1 - 3. Etasje til 4. Etasje

Vindeltrapp i lakkert stål, mellom 3. etasje og 4. etasje/loftetasje.
Inntrinn i trevirke.
Trappens bredde ble målt til ca. 80 cm.

Spilerekkverk i lakkert stål.
Rekkverkshøyde i 4. etasje, mot trappeløp, ble ålt til ca. 99 cm. Dette er innenfor dagens krav.

———

Trappen har normal bruksslitasje.
Trappen oppfyller tiltenkte funksjoner.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### TG 2 Rekkverk - Hems

Rekkverk med stolper i stål samt felter med plexiglass.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 85 cm.
Dette er under dagens toleransekrav på 90 cm.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Innvendige dører

Hovedsakelig malte, eldre trefyllingsdører.

Opprinnelig dør mellom soverom 2 og tidligere kjøkken er tettet/blendet.

———

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

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Andre innvendige forhold

3. Etasje:

Entré/gang:
Skyvedør mot garderobe og bod.

Soverom 2:
Skyvedørsgarderobe med speilfronter.
Det er downlights (halogen) i list ved himling foran skyvedørsgarderoben.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

### Generell

Flislagt baderom, opplyst å være pusset opp i 2000 (i henhold til tidligere prospekt).

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

Oppgraderinger utført i regi av dagens eier:
2021: Lagt opp opplegg for vaskemaskin.

2024: Montert nye downlights.

_____

Bad hvor membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.
Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.

_____

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

_____

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

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

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights (led) i himling (installert i 2024).

_____

Vindu med trerammer er plassert i definert våtsone.

_____

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

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

**Vurdering av avvik:**
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik:

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

Det er ikke kjent om det er benyttet tettesjikt i konstruksjonene.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

3. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 6 mm.
Dette er under dagens krav.

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

———

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

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

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner i tillegg til nevnte avvik.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

3. ETASJE > BAD

TG IU **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluker er plassert under dusjkar og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Slukets plassering gjøre det også vanskelig å føre jevnlig vedlikehold.

3. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Høyskap med speilfront.
Speil, innmurt på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin(lagt opp i 2021).

Dusjkar med foldedører og termostatstyrt blandebatteri.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## 3. ETASJE > BAD

### TG 3 Ventilasjon

Rommet har ingen god ventilasjonsløsning.
Kun lufting via lite vindu på yttervegg.

Det er ingen tilluftsspalte ved terskel/dørblad.

———

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

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har ingen ventilasjon

Kun lufting via vindu i yttervegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør , om mulig, etableres tilfredstillende ventilasjon i rommet.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## 3. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom), uten unormale avvik.

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

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



## 4. ETASJE/LOFTETASJE > BAD

### Generell

Baderom, opplyst å være oppført i 2008 i forbindelse med innredning og utbygging av loftetasje.

Eier opplyser at baderommet er bygget i egenregi, ikke av fagfolk.
Det er videre opplyst at det alltid har vært dusjet i kabinett.

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

———

Elektriske arbeider ble utført av elektriker.

Vannrør ble inn til baderommet av rørlegger.

———

# Tilstandsrapport

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

———

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

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



## 4. ETASJE/LOFTETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Glatte, malte veggflater.
Felt med mosaikkfliser på vegg over servant.

Glatte, malte himlingaflater.

———

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

Det er ikke kjent om det er benyttet tettesjikt i konstruksjonene.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 4. ETASJE/LOFTETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 39 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

Det påpekes likevel at det er varierende fall på badegulvet.

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

———

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Noe varierende fall på gulvet.
Dette kan føre til at evt. lekkasjevann ikke renner direkte til sluk, men tar en omvei.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er en god løsning for baderommets konstruksjoner at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert vannføring til sluk.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 4. ETASJE/LOFTETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk fra baderoms etableringsår, 2008 (opplyst av eier).
Sluket er plassert delvis under dusjkabinett.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Jordfeilkabel er festet til slukrist.

———

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

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

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.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

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

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

Det er en god løsning for badet at det dusjes i dusjkabinett. Dette hindrer direkte vannpåkjenning på gulv og vegger samt at det gir et kontrollert avløp til sluk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 4. ETASJE/LOFTETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Felt med mosaikkfliser på vegg over servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Gulvmontert klosett.

Dusjkabinett med skyvedør og termostatstyrt blandebatteri.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## 4. ETASJE/LOFTETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via luftehull i dørblad.

Det er montert elektrisk, bryterstyrt avtrekksvifte på ventilel i himling.

———

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

## 4. ETASJE/LOFTETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg og fellesarealer.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

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

# KJØKKEN

## 4. ETASJE/LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i stue (leilighetens 2. etasje), med innredning fra 2008/2009.

Innredning med hvite glatte, folierte fronter. Noe hakk og merker i et pat fronter.
Benkeplate i betong, med nedfelt kum i rustfrott stål.
Glassplate på vegg over stekesone.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og 2 kjøleskuffer.

———

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

———

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



## 4. ETASJE/LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Ventilatorhette i stål, med kullfilter, over stekesone.

Det er ellers ingen avtrekksløsning i rommet, bortsett fra åpning av vindu og terrassedør.

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

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

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

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 etter terrassedør.

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

For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## SPESIALROM

## 3. ETASJE > TOALETTROM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

Separat toalettrom/wc i leilighetens 1. etasje.

Flislagt gulv.
Ellers malte flater.

Veggmontert panelovn.

Veggmontert klosett. Det er ikke dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann, men det er installert lekkasjevarsler med sensor.

Servantskap med glatte folierte fronter og heldekkende servant.
Innredning ble installert i 2020 (opplyst av eier).

Rommet grenser til felles trappegang.
Det er et felt med trådglass, høyt plassert på vegg.

Rommet har ingen ventilasjonsløsning.
Eir opplyser at det skal være en luftekanal i vegg, men at denne på et eller annet tidspunkt er tettet av tidligere eiere.
Det bør her evt. gjøres ytterligere undersøkelser.
_____

Det påpekes at rommet ikke er prosjektert eller oppbygd som et fullverdig våtrom.
Dette betyr at rommet blant ikke har sluk eller de samme krav til tettesjikt/membran.
Det er da heller ikke krav til fall på gulv eller andre tekniske krav som gjelder for definerte våtrom.

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

Rommet har ingen ventilasjonsløsning.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i rommet.

Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

**Kostnadsestimat:  50 000 - 100 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Baderom i leilighetens 2. etasje har i hovedsak skjulte rørføringer i konstruksjoner.

Bad i leilighetens 1. etasje:
Rørføringer i plast (rør i rør opplegg.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg.
Adkomst via luke på tilstøtende soverom.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).
Rørføringer fra bad er ført gjennom vegg.
Det påpekes at det ikke er noen synlig mansjett ved rørgjennomføring.
Det er heller ikke benyttet mansjett/plugging i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør.

# Tilstandsrapport

Separat toalettrom/wc:
Innkassede rørføringer i plast og kobber.
Inspeksjonsluke plassert i innkassing.
Her er det montert magnetventil/stoppekran, tilknyttet lekkasjevarsler/sensor.

Kjøkken:
Vannførende rør i kommer med plastkappe.
Røropplegg lagt opp i forbindelse med etablering av loftetasje i 2008/2009.

Interne stoppekraner lokalisert i fordelerskap.

Felles hovedstoppekraner i kjeller.

———

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

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

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er ikke benyttet mansjetter i forbindelse med rørgjennomføringer på baderom.

Det er ikke benyttet membran bak rørkasser.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er utsatte konstruksjoner.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Ved senere modernisering er det viktig å følge regler og anvisninger for legging av membran for å hindre evt fuktinntrengning i konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**







# Tilstandsrapport

## TG 1 Avløpsrør

Interne avløpsrør i plast , ført til felles avløpsrør i støpejern.

---

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

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Tilstandsgrad er satt ut fra leilighetens interne rørføringer i plast.

## TG 2 Ventilasjon

Leilighetens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på bad i leilighetens 2. etasje.

Ingen synlig avtrekksventil på toalettrom/wc og bad i leilighetens 1. etasje.
Ingen avtrekksventil på kjøkken.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

---

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

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

Det bør etableres ventilasjon på bad (1. etasje) og wc.

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

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er installert avløpspumpe i servantskap på kjøkken.
Installert i 2008/2009 i forbindelse med utbygging av loftetasje.

Eier opplyser at det ikke er utført service på anlegget siden installasjon.

På generelt grunnlag så anbefales det at det føres jevnlig service og kontroll på avløpspumper.

---

Tilstandsgrad er satt ut fra at anlegget fungerer som tiltenkt ved befaringstidspunkt.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder i leiligheten, lokalisert over himling på bad i leilighetens 1. etasje.
Ca. 200 Liter, opplyst å være installert i 2020.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra at anlegget fungerer som tiltenkt ved befaringstidspunkt.

## TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovner.

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

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

## TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med forskjellig alder.
7 fordelingskurser.
Jordfeilbryter som hovedbryter.
Hovedsikring på 40 Amp.

Selvavlesende strømmåler er installert.

———

Det ble utført EL-tilsyn i leiligheten 18.05.2022.
Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.
Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
"Avsluttet tilsynssak" fra Elvia foreligger, datert 18.05.2022.

———

Dagens eier har fått utført noen elektriske arbeider i boligen.

Byttet ut defekt termostat og gammel halogen belysning på bad.

# Tilstandsrapport

Arbeid ble utført av Boligelektrikeren.
Samsvarserklæring foreligger, datert 04.03.2024.

Bytte dimmer i gang.
Arbeid ble utført av Alpha Elektro AS.
Samsvarserklæring foreligger, datert 07.05.2021.

Montere stikkontakt på wc.
Opplegg for 10 stk. stikkontakter på soverom, gang og kott.
Legge opp lampepunkt med bryter i gang, kott og soverom.
Arbeid ble utført av Alpha Elektro AS.
Samsvarserklæring foreligger, datert 08.11.2020.

Opplegg av varmekabel, lys, stikkontakt og vifte på bad.
Arbeid ble utført av Moen Elektro AS.
Samsvarserklæring foreligger, datert 06.06.2011.

Opplegg av strøm til lamper over kjøkkenbenk.
Arbeid ble utført av Moen Elektro AS.
Samsvarserklæring foreligger, datert 07.06.2010.

Montering av diverse stikmontakter i forbindelse med nytt kjøkken.
Arbeid ble utført av Moen Elektro AS.
Samsvarserklæring foreligger, datert 20.03.2010.

Opplegg av ekstra stikkontakt.
Arbeid ble utført av Moen Elektro AS.
Samsvarserklæring foreligger, datert 02.10.2009.

Opplegg av lys og stikkontakter i loftetasje.
Arbeid ble utført av Moen Elektro AS.
Samsvarserklæring foreligger, datert 15.05.2009.

Omlegging av rør i forbindelse med trapp opp til loft.
Arbeid ble utført av Moen Elektro AS.
Samsvarserklæring foreligger, datert 17.03.2009.

Omlegging av diverse rør som ligger i veien for trapp og opplegg av 2 lamper på vegg.
Arbeid ble utført av Moen Elektro AS.
Samsvarserklæring foreligger, datert 27.11.2008.

———

Dørtelefonanlegg med døråpner.

———

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

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

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Ukjent.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **I nåværende eiers botid, ja.**
   **Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.**

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

   **I nåværende eiers botid, ja.**
   **Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei Nei, men eier opplyste ved befaring at sikringen går hvis man har på oppvaskmaskin og stekeovn samtidlig.**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

**Generell kommentar**

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

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
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.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**






## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Det er montert branntau og krok på soverom 3.

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

Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.

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

---

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

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

# Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

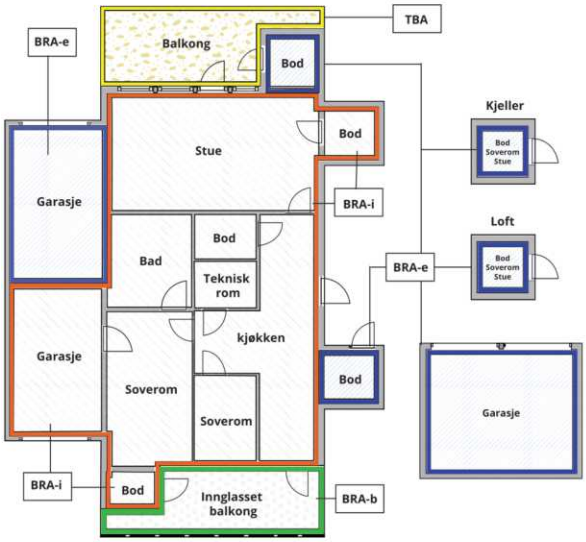
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet over 2 etasjer

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 3. Etasje | 65 | | | 65 | | | 65 |
| 4. Etasje/Loftetasje | 55 | | | 55 | 5 | 9 | 64 |
| Hems | 7 | | | 7 | | 3 | 10 |
| Loftsbod | | 2 | | 2 | | | 2 |
| **SUM** | **127** | **2** | | | **5** | **12** | **141** |
| **SUM BRA** | **129** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 3. Etasje | Entré/gang, Bad, Toalettrom, Bod, Gang, 3 soverom | | |
| 4. Etasje/Loftetasje | Stue/kjøkken, Bad | | |
| Hems | Hems | | |
| Loftsbod | | Bod | |

**Kommentar**

3. Etasje:
Entré/gang, bad, wc/toalettrom, bod, trappegang og 3 soverom.

4. Etasje/Loftetasje:
Bad og stue med åpen kjøkkenløsning.
På grunn av skråtak er det reelle gulvarealet større enn det faktisk målbare og oppgitte areal.
Gulvarealet ble målt til ca. 64 m².

Utgang til terrasse på ca. 5 m².
Deler av terrassen ligger under skråtak og er derfor ikke måleverdig i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Terrassens totale gulvareal er ca. 11 m².

Hems:
Oppholdsareal
På grunn av skråtak er det reelle gulvarealet større enn det faktisk målbare og oppgitte areal.
Gulvarealet ble målt til ca. 10 m².

———

Loft:
Bod på ca. 2,3 m².

———

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

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

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

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

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

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
På bakgrunn av leilighetens utforming og skråtak er det utfordrende å utføre eksakte arealmålinger. Det må derfor kunne påregnes noe avvik i forhold til gjeldende måleregler (NS3940). Da areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler kan avvik forekomme. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Noen mindre forskjeller mellom dagens planløsning og godkjente byggetegninger:

3. Etasje:
- Det er etablert et soverom i deler av trappegang
- Det er etablert en intern bod i deler av det ene soverommet.

**Brannceller**

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

*Kommentar:* TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Elektriske arbeider i flere omganger. Omtalt under punktet "Elektrisk anlegg" i rapporten.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Leilighet over 2 etasjer** | 124 | 3 |

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 14.3.2025 | Thomas Tandberg | Takstingeniør |
| | Jenny Maria Clarhäll og Ole Christian Bjerkebakke | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 224 | 11 | | 0 | 331 m² | I henhold til arealbekreftelse fra Oslo Kommune | Festet |

**Adresse**
Agathe Grøndahls gate 20

**Hjemmelshaver**
Oslo Kommune, Torshov Kv 16 Borettslaget

**Kommentar**
Bolignummer (SSB) : H0302

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

Hjemmelshaver : Oslo Kommune
Årlig festeavgift for hele selskapet er pr. tid. på kr. 298 230,-
Økning av festeavgiften må påregnes i fremtiden

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| 021/Borettslaget Torshov Kvartal XVI | 947128116 | 021 | OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333 | Jenny Maria Clarhäll og Ole Christian Bjerkebakke |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 21 | 100 | 200 | 48 754 | *31.12.2024* | 198 514 | *01.06.2025* |

**Kommentar**
Tall er mottatt fra forretningsfører.

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leilighet over 2 etasjer (3. etasje og innredet loftetasje samt hems), 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 331 m², i henhold til arealbekreftelse fra Oslo Kommune.
Tomten er festet i 70 år med Oslo Kommune som hjemmelshaver.
Festetiden er 70 år regnet fra 01.11.1951.
Festeavgiften reguleres hver 10.år. Festekontrakten ble forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021.

Inngang via gårdsrom.
Gårdsrommet 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.4 713,- pr. måned (kr.56 556,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, internett, Obos-nøkkel, trappevask, 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/sameiet har ikke IN-ordning og praktiserer ikke individuell nedbetaling av lån.

Borettslagets hjemmesider: https://vibbo.no/torshov-kvxvi/om

## Bebyggelsen

Området består i hovedsak av klassiske bygårder og boligblokker.
Bygning oppført i 1923 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk.
Bygningen står på byantikvarens liste over bevaringsverdige bygninger (gul liste).

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

Loftet ble bygget ut og innlemmet i leiligheten i 2008.
Ferdigattest på tiltaket foreligger, datert 05.05.2011.

Borettslaget består av 132 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Borettslaget har et felles lokale (Lilleborggata 5) som kan leies av beboerne. For mer info se: www.kvartal16.no.
Det finnes 2 fellesvaskerier i borettslaget (Erika Nissens gate 12 og Agathe Grøndahls gate 22).

Styret gjennomførte en kontroll av andelseieres brannslukningsapparater i 2021. Neste kontroll skjer i 2026.
Rehabilitering av nedre del av fasade ble utført i 2016.
Felleslokalene ble pusset opp i perioden 2016-2017.
Det ble lagt nye vann- og kloakkledninger i bakken i perioden 2015-2016.
Pipeløpene i borettslaget ble rehabilitert i 2012.
Fellesvaskeriene ble pusset opp i 2012.
Utearealene ble oppgradert i perioden 2012-2013.
Trappegangene ble pusset op i 2011.
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 |
|---|---|---|---|---|
| IF Skadeforsikring | 1457710 | 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 |
| Infoland.no | | Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Som påviste og ga opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 04.07.2025 | |
| 2 | 31.07.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KE4867

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Renomme |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 40251053 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Jenny Maria Clarhäll | Ole Christian Bjerkebakke |

| Gateadresse |
| --- |
| Agathe Grøndahls gate 20 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0478 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251053

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det vises til takstrapporten for detaljer knyttet til utført arbeid på bad/våtrom da det er blitt gjort på ulike tidspunkter for de tre bad/våtommene. Ved etablering av baderom i 4. etasje ble det elektriske arbeidet utført av elektriker, og vannrør ble lagt inn til baderommet av rørlegger. For øvrig er arbeid på dette baderom utført i egenregi.

Arbeid utført av: Moen-elektro AS, Rørleggerkompaniet AS, Alpha elektro AS, Bolig elektrikeren

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved oppførelse av baderom i 4. etasje ble det etablert sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Viser til ferdigattest.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har ikke vært problem med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, mm etter ny-rehabiliteringen av piper i borettslaget i 2012.

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 40251053

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er planlagt noen større prosjekter i nærmeste fremtid, bl a innstallering av vannmålere og rehabilitering av tak (informasjon fra Vibbo). Slikt arbeid kan medføre behov for økte felleskostnader.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er observert rotter i en nabokjeller. I juni i år opplyser styret om at de tar kontakt med skadedyrsfirma.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble oppdaget skjeggkre i en naboleilighet for noen år siden. Har forstått det slik at problemet er løst.

Document reference: 40251053

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40251053

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Jenny Clarhäll | d9a423d26b6e705a8abc3ee738e0a2afe4204de8 | 31.07.2025 14:48:27 UTC | Signer authenticated by One time code |

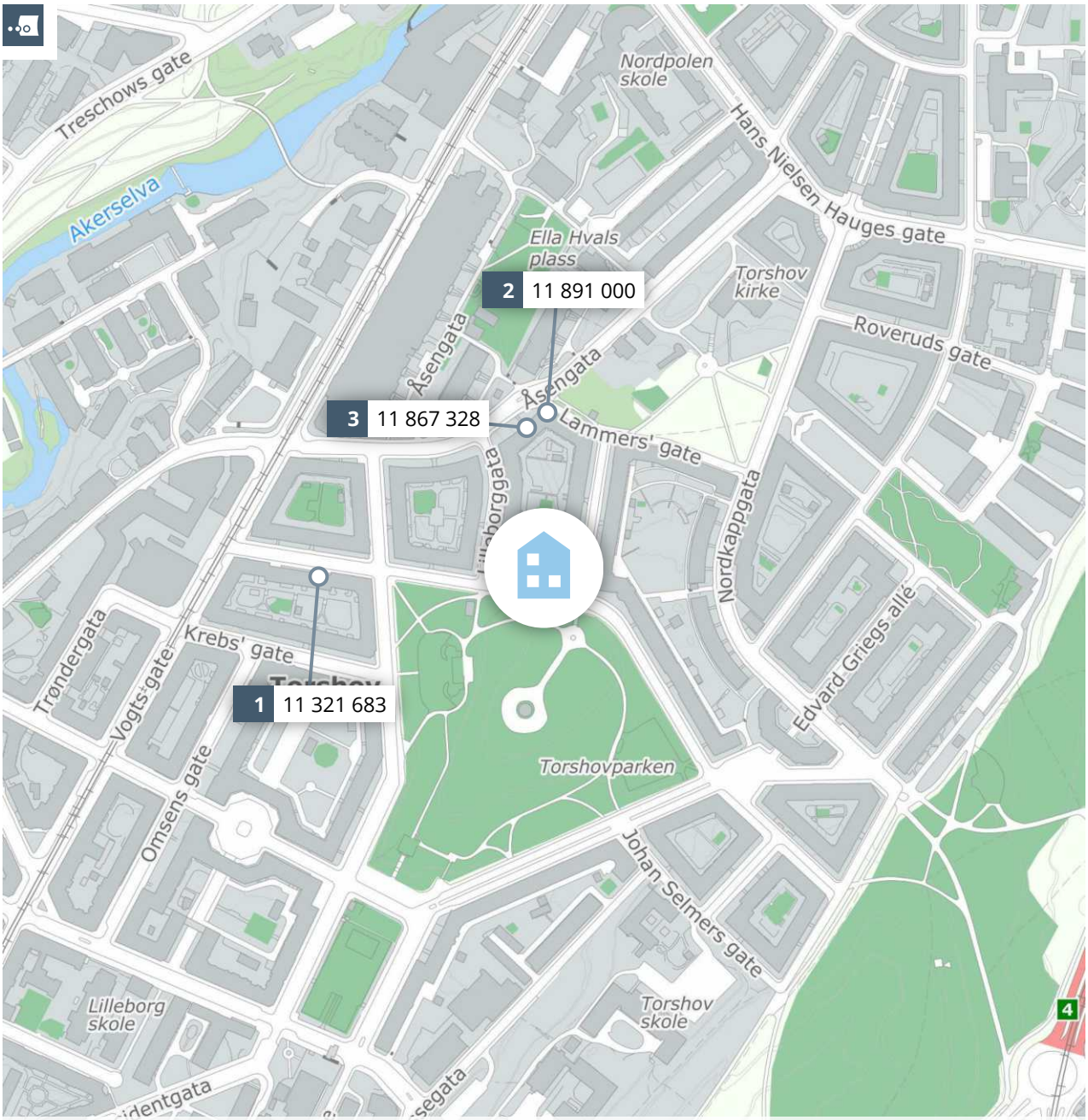
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Ole Bjerkebakke | a8c8d5ea4a8f1e077501170e6c9c1f57016a8969 | 31.07.2025 15:06:59 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 40251053


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer




# Meglers verdivurdering

# AGATHE GRØNDAHLS GATE 20

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 01.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Agathe Grøndahls gate 20, 0478 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1923

GNR 224 BNR 11 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSEN RODE 1

Verdivurdert til

**13 000 000**

| 198 514 | 13 198 514 | 103 937 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 127 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1923 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 6 911 |
| Formue | 48 754 |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 3 |

Balkong Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Agathe Grøndahls gate 9<br>98 m² 1922 2. etg 2 sov | 28.01.2025 | 8 700 000 | **11 050 000** | 271 683 | 11 321 683 | **115 527** |
| 2 Åsengata 21 B<br>121 m² 1924 2. etg 3 sov | 27.02.2024 | 11 190 000 | **11 600 000** | 291 000 | 11 891 000 | **98 273** |
| 3 Åsengata 19 B<br>118 m² 1924 1. etg 2 sov | 04.06.2025 | 10 900 000 | **11 650 000** | 217 328 | 11 867 328 | **100 571** |

Velkommen til en innholdsrik og gjennomført leilighet over to plan (3. og 4. etasje), med tilhørende hems og takterrasse. Leiligheten ligger sentralt på populære Torshov, i et sjarmerende og etablert boligområde med nærhet til både servicetilbud, kollektivtransport og grøntområder.

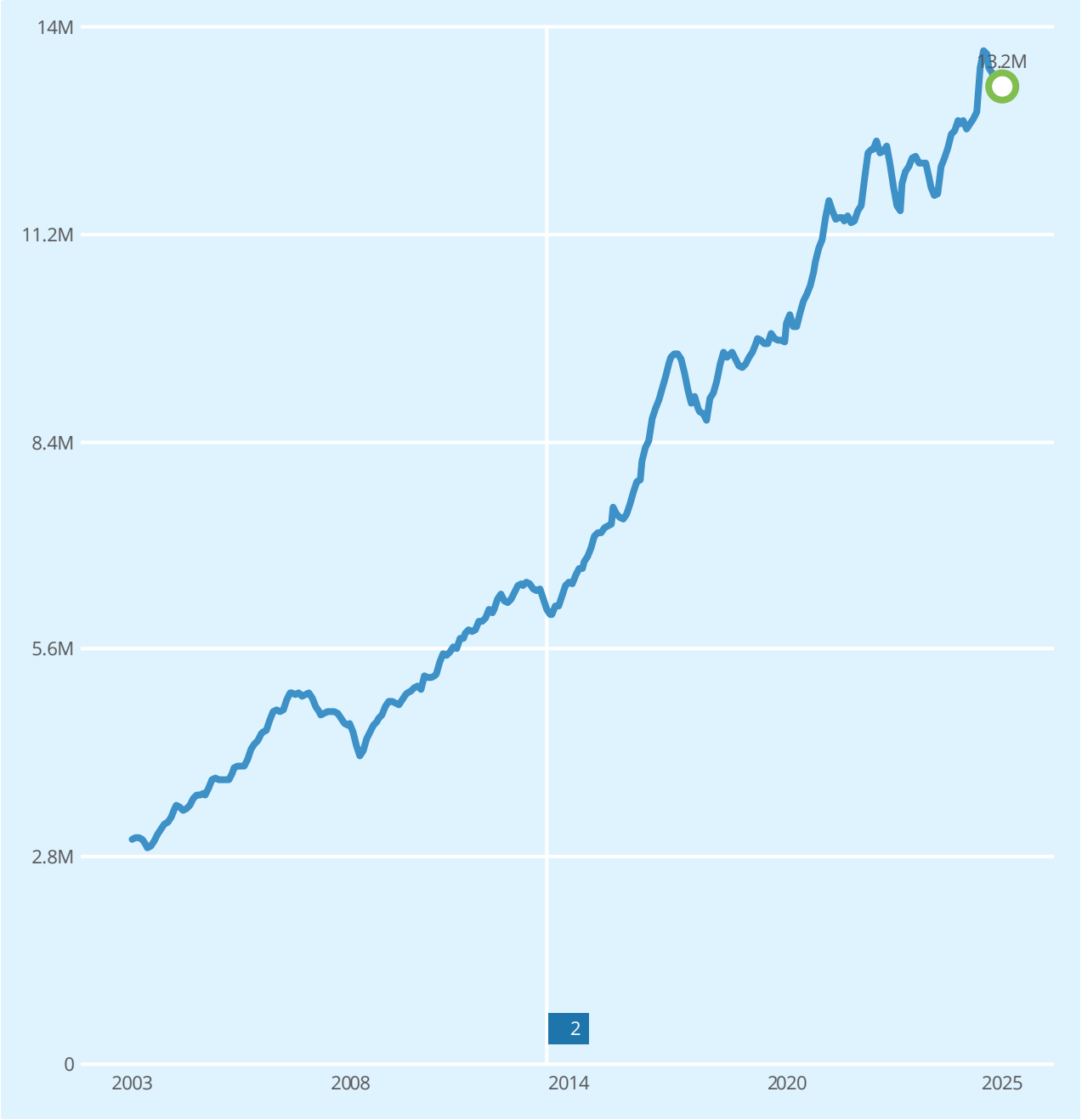
Kort oppsummert:
- Takterrasse på ca. 11 kvm gulvareal
- Lys og luftig stue/kjøkken med peisovn og takhøyde på ca. 4,85 m
- Kjøkken fra 2008/2009 med integrerte hvitevarer og utgang til takterrassen
- Hems på ca. 10 kvm gulvareal – perfekt som ekstra oppholdsrom
- Romslig entré med bod og plass til garderobe, samt loftsbod
- To bad og separat toalettrom
- Tre gode soverom, hvorav to har garderobeskap

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

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

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

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk

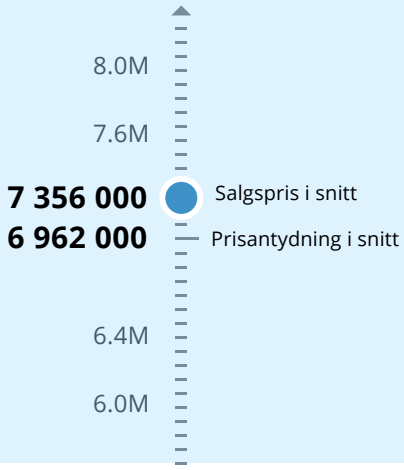
Ingen historiske omsetninger registrert

## Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 1 grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

## Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 1 grunnkrets siste 12 mnd

12
leiligheter solgt

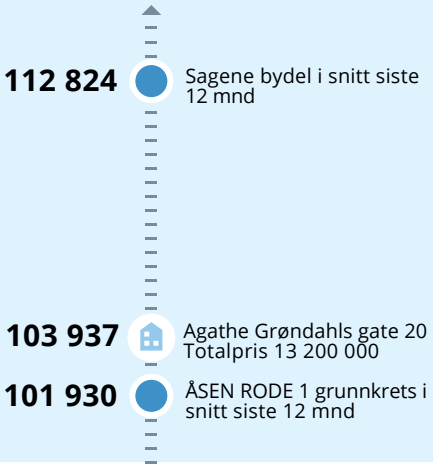



Solgt i snitt i løpet av

18
dager

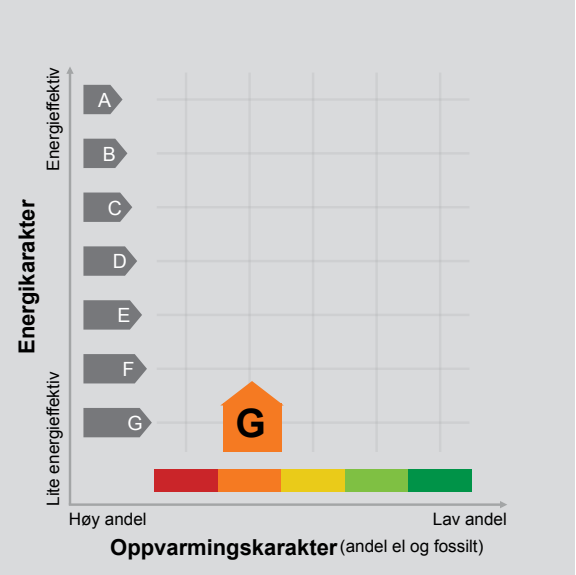
for 5.9% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Agathe Grøndahls gate 20 |
| Postnummer | 0478 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 224 |
| Bruksnummer | 11 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80549717 |
| Bruksenhetsnummer | H0302 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-149916 |
| Dato | 31.07.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk 20 662 kWh pr. år

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

| | |
|---|---|
| 20 000 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 500 liter ved |

Dette temaet er publisert på Vibbo
Logg inn på Vibbo.no for å holde deg oppdatert på alt som skjer i boligfellesskapet

Oppdatert 5. november 2024

Tema

# Prosjekter/vedlikehold

**Oversikt over vedtatte større prosjekter i nærmeste fremtid:**

2025 Installere vannmålere
2028 Rehabilitering av tak

**Oversikt over større vedlikeholdstiltak som er utført:**

Her finner dere oversikt over større vedlikeholdsarbeid som er utført og når, opp gjennom tidene. Det som er lengre enn ti år siden, har vi ikke like god oversikt over, så listen er ikke uttømmende.

2024 Reparasjon av skade over portal i Lilleborggata
2023 Rens av takrenner, sjekk av taksteiner, utbedring av takblikk og overganger.
2023 Flekkvis vedlikehold av fasade
2023 Nye fiberkabler til alle andeler
2020 Brannsikring vinduer i oppganger
2020 Rens av takrenner og sjekk av takstein
2019 Flomsikring nedre gård
2018 Felles brannvarslingssystem
2017 Etablering og oppussing av Felleslokalet
2016 Spyling og kartlegging nedløp takrenner
2016 Nye vann- og kloakkledninger i bakken (EN 4 og 10)
2016 Soilrør videoinspisert (danner grunnlag for rekkefølge av utskifting)
2015 Oppussing nedre fasade, samt flekkvis utbedring øvre
2013 Rehabilitering av uterom, inkl nye vognskjul
2012 Fellesvaskeriene oppusset
2012 Nyrehabiliterte piper i borettslaget
2011 Rehabilitering av oppganger, inkl. nye postkasser og belysning
2008 Spyling av soilrør
2008 Nye vinduer og ytterdører
2007 Porttelefoner
2002 Nye stigeledninger/sikringsskap vår -02
2000 Gjennomgang og oppgradering av elektrisk anlegg (felles og leiligheter)

1990 Maling og reparasjon av yttervegger
1988 Yttertak

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Deres ref.: 40251053 .  Vår ref.: 1450-1-021  Dato: 25.06.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Brl Torshov Kv.Xvi |
| Organisasjonsnr: | 947128116 |
| Andelseier: | Clarhäll, Jenny Maria |
| Medeier: | Bjerkebakke, Ole |
| Leilighetsnummer: | 021 |
| Adresse: | Agathe Grøndahls Gate 20, 0478 OSLO |
| Andelsnummer: | 21 |
| Gnr. | 224 |
| Bnr. | 11 |
| Borettsinnskudd: | Kr. 200,00 ,– |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 1457710.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Festekontrakt med Oslo Kommune fra 1954. Festetiden er 70 år regnet fra 01.11.1951. Festeavgiften reguleres hver 10.år. Festekontrakt innhentes hos kartverket. Festekontrakten er forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021. Festeavgiften vil bli oppregulert med virkning fra 01.11.2021,  Kun gateparkering.  De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig og legges på giroen for felleskostnader i mai, juni, september og november.  Ved  anmodning om Forhåndsavklaring av forkjøpsrett,  sendes faktura til meglerkontoret. OBS: Boligselskapet har i sine vedtekter spesifikke bestemmelser vedrørende forhåndsavklaring som det er viktig at selger/megler gjør seg kjent med. Se vedtektenes punkt 3-2.  Borettslagets hjemmeside: www.kvartal16.no  Søknad om styregodkjennelse sendes til styret pr. e-post: post@kvartal16.no. OBS: Boligselskapet har vedtatt spe

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenr.: | 98207888478 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,64% |
| Restsaldo | 20 426 296,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.10.2041 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenr.: | 98208422456 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,64% |
| Restsaldo | 1 963 415,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.09.2044 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 713,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Eiendomsskatt | | 1 180,50 fra 01.11.2025 |
| Eiendomsskatt | | 1 180,50 fra 01.09.2025 |
| Husleie boligselskap | 4 517,00 | |
| OBOS-Nøkkel | 16,00 | |
| Internett | 180,00 | |

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

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 48,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 11 518,- |
| Annen formue: | 48 754,- |
| Gjeld: | 227 101,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenummer: | 98207888478 |
| Restsaldo: | 181 690,07 |
| Kapitalkostnader: | 1 416,66 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenummer: | 98208422456 |
| Restsaldo: | 16 824,32 |
| Kapitalkostnader: | 119,70 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 198 514,39,-, 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 Hedda Trøan pr. e-post: hedda.troan@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
**NB**! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Eric James Iversen, e-post: torshovkvartal16@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

| | |
|---|---|
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R |

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 1450
BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

# Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

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

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 20. mai kl. 12:00 og lukker 23. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1450

**Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

**Digitalt og fysisk beboermøte 19. mai der vi diskuterer sakene til årets Generalforsamling**
Vi hadde veldig godt oppmøte og aktivitet i kommentarfeltene på Ekstraordinær generalforsamling i november 2024. Hele 91 andelseiere var med, engasjerte seg og stemte. Til sammenligning var det 61 andelseiere som engasjerte seg ved ordinær Generalforsamling 2024 med fysisk beboermøte. Vår hypotese er at det er enklere for flere å delta på beboermøte når det er digitalt, fordi det passer flere livssituasjoner.

Samtidig er det mange som trives med å møtes fysisk for å diskutere sakene seg i mellom. Vi har diskutert forskjellige varianter av hybrid beboermøte. I år prøver vi oss på en ny variant: Det blir bevertning og strømming i felleslokalet av årets digitale beboermøte slik at de som ønsker kan sitte sammen, mens styret deltar digitalt.

Lenken til årets digitale beboermøte legger vi ut på Vibbo i forkant.

Dere kan starte å stemme på saker tirsdag 20. mai kl 12. Hvis noen ikke har anledning til å stemme digitalt, må disse andelseierne få skrevet ut stemmeseddelen og legge denne i lukket konvolutt i postkassen som henger på døra inn til Felleslokalet i oppgangen i Lilleborggata 5.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Årsrapport og årsregnskap

5. Valg av tillitsvalgte

6. Bistå styret med enkle, konkrete oppgaver

7. Fastsettelse av styrehonorar

8. Opprette ny andel loft Lilleborggata 1

9. Arbeid med fordelingsnøkkel - Finne korrekte størrelser på andelene

10. Vedtektsfeste utskifting av soilrør i egen andel

11. Fjerne grønne tujaer  ved inngang s partier

12. Betaling fellesvaskeri

Med vennlig hilsen,
**Styret i BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI**

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**
Siri Wendelborg

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**
Morten Håvik og Line Janson er valgt.

---

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital..

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

**Vedlegg**

1. Revisjonsberetning og årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 5

## Valg av tillitsvalgte

**Fra valgkomiteen:**

Valgkomiteen hadde store utfordringer med å fylle vervet som leder fra 2025, og måtte til slutt sende spørsmålet tilbake til styret for intern behandling.

Valgkomiteens innstilling til verv som leder og styremedlemmer ved årets valg bygger derved på resultatet av dette arbeidet, som vi støtter og verdsetter.

Vi tar utgangspunkt i at det ikke er regler som forhindrer at to medlemmer av styret det neste året vil være fra samme husstand, noe vi ikke har oversikt over. Mulig det i tilfelle kan telle positivt at de eier to (sammenslåtte) leiligheter, og slik sett hver sin andel.

Vi har i tillegg, på bakgrunn av siste års erfaringer, innstilt til sammen fire vararepresentanter, selv om årsmøtet for noen år tilbake vedtok å redusere antall vararepresentanter fra fem til tre.

Det gjøres også endringer i valgkomiteen.

**Ny valgkomite vil bestå av :**

Bjørn O. Bjørnsen, AG 22

Marianne Nesheim, LG 3

Kristin Green, ÅG 19B

**Innstilling**

Rekruttering til styrearbeid, spesifikt styrelederververvet, var i år svært vanskelig. Vi har også vurdert å sette ut dette vervet til en ekstern, men vi mener dette ikke er til det beste for laget. Å hyre inn en ekstern styreleder koster, samtidig som at en ekstern styreleder ikke vil utføre mange av de oppgavene som kommer, men kun delegere det videre til øvrige styremedlemmer.

Årsaken til at ingen ønsker styrelederververvet handler om arbeidsmengde og tilgjengelig tid til å utføre oppgavene. Økt styrehonorar og forslaget om flere grupper (Sak "Bistå styret med enkle, konkrete oppgaver") handler om nettopp dette.

**Avtroppende styreleders bemerkning:**

Nå utgjør styret i hovedsak beboere i AG16 og oppigården EN 12/14. Det kan være uheldig for perspektivene til andelseiere som bor midt i gården og som kjenner på utfordringer styret ikke selv ser.

### Roller og kandidater

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

- Eric Iversen
  AG16

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

- Rebekka Midgaard
  EN12
- Siri Wendelborg
  EN14

**Valg av 1 varamedlem (fastmøtende)** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem (fastmøtende):

- Håvard Engen Hallan
  EN14

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

- Berit Hedemann
  ÅG17
- Kim Tallarås
  LG3
- Torkil Dyb Remøy
  AG22

**Valg av 3 medlem valgkomiteen** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem valgkomiteen:

- Bjørn O. Bjørnsen
- Kristin Green
- Marianne Nesheim

---

Sak 6

## Bistå styret med enkle, konkrete oppgaver

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styrearbeid i gården har vært svært arbeidsbelastende helt siden skaden i portalen oppsto. Først skadebegrensning og -reperasjon, så vedlikeholdsplan, nå finansieringsmodeller, snart takprosjekt og oppfølging av plan for soil- og vannrør. I tillegg til alt annet man ikke kan forutse, men må håndtere fortløpende. Gitt at vi har noen store og krevende oppgaver og prosesser foran oss, er vi nødt til å fordele arbeidsmengden i gården bedre.

Vi har en egen driftsgruppe for felleslokalet. Vi har en egen hagegruppe. Nytt av året er at vi har en areal- og arkitektgruppe med fagkompetanse som hjelper styret. Vi har fått på plass en tak- og vedlikeholdsgruppe som hjelper til med HMS-tilsyn og som noterer stort og smått som skal fikses.

Vi ønsker oss flere arbeidsgrupper som hjelper til med konkrete oppgaver. Hver av disse kan være tilgjengelige grupper for alle. Felleslokalet kan benyttes gratis så lenge det er åpent for alle beboere.

Det vi trenger er:

- **Fest- og sosialkomite:** Sommerfest, julegrantenning, Halloween, 17.mai-feiring (?), filmkveld for små/store, høstmiddag og alt annet dere måtte ønske å sette i gang

- **Frivillighetsgruppe:** Flaggheising, innkjøp dugnad, vaske/male utemøbler, sette opp juletre, ta imot..., være protokollvitne mm Kort sagt: alt innen "Er det noen som har anledning til å...?"

- **Småprosjekter**: Ad-hoc prosjektledelse/-koordinering. Noen tenkte eksempler kan være markiseutskifting, utbedring lekeplassen

**Styrets innstilling**

Vi tenker det er lettere å få aktivisert flere dersom det er enkle, konkrete oppgaver folk kan hjelpe til med. Veldig mye av dette handler bare om koordinering, og styret sitter på godt utprøvde rutiner og oppskrifter på hvordan vi gjør ting. Mange av disse oppgavene er nettopp det som gjør gården vår til et av Torshovs mest populære borettslag! Kanskje noen slike grupper også kan involvere flere og bidra til å få opp rekrutteringen til styret?

**Forslag til vedtak**

Vi oppretter flere grupper på Vibbo for å gjøre slik koordinering lettere. Jeg blir med i en gruppe!

---

Sak 7

## Fastsettelse av styrehonorar

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180000.

**Styrets innstilling**

I fjor ble ikke styrehonoraret justert, til tross for at styret har håndtert en rekke krevende saker som har krevd mye tid og innsats. Samtidig har pris- og lønnsstigningen gjort at godtgjørelsen for styrearbeidet reelt sett har blitt mindre verdt.

Det har vært svært utfordrende å få noen til å påta seg ansvaret som styreleder. Selv om styrearbeid er et tillitsverv der økonomi ikke bør være eneste motivasjon, er det ingen tvil om at styret – særlig styreleder – legger ned mange timers arbeid til en svært lav timelønn.

Vi foreslår at honoraret til styret, og spesielt til styreleder, økes. Bare lønnsveksten i perioden tilsier en justering på rundt 10%, og i tillegg kommer den økte arbeidsmengden.

Ved å øke det samlede styrehonoraret til 180000 kroner – som ifølge OBOS fortsatt ligger godt under gjennomsnittet for borettslag av vår størrelse – vil styret ha mulighet til å sette en godtgjørelse for styreleder som forhåpentligvis kan gjøre det mer attraktivt å påta seg vervet.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 180000 kr.

---

Sak 8

## Opprette ny andel loft Lilleborggata 1

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Loftet i Lilleborggata 1 er ikke er bygget ut. Andelseier i 3. etasje ønsker ikke å bygge ut selv, så styret mener det er hensiktsmessig at borettslaget oppretter en ny andel på dette loftet.

Styret har innhentet vurdering fra en megler som anslår at borettslaget kan tjene 4,5-5 millioner minus kostnader til arkitekt for å tegne denne andelen og innhente nødvendige tillatelser. Kjøper vil være ansvarlig for selve gjennomføringen i henhold til våre planer.

Den nye andelen vil omfattes av forkjøpsretten for nåværende andelseiere.

**Styrets innstilling**

Borettslaget tjener mer på å selge loftet med nødvendige tillatelser på plass, enn å kun selge det som råloft. I tillegg innebærer det at vi kan tegne opp den løsningen som vi mener er best for laget og for berørte naboer i Lilleborggata 1. Dette forslaget innebærer at vi først må påta oss utgifter med arkitekt i forkant.

**Forslag til vedtak**

Borettslaget oppretter en ny andel på loftet i Lilleborggata 1.

---

Sak 9

## Arbeid med fordelingsnøkkel - Finne korrekte størrelser på andelene

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

I arbeidet med fordelingsnøkkelen har vi avdekket at datagrunnlaget vårt er for dårlig. Det er tidvis store forskjeller i tallene andelseiere selv rapporterer på størrelsene, tallene Skatteetaten opererer med og tallene styret sitter med. Her er tallene til styret de vi antar er minst korrekte.

En årsak til dårlig datagrunnlag er at når borettslaget har solgt ut kjeller- og loftareal, så har det ikke vært et autoritativt sted å innrapportere denne dataen. På et eller annet tidspunkt har størrelser blitt hentet ut

av eiendomsregisteret, men så har denne oversikten senere har blitt loggført i regneark. Merk: Avvikene reflekteres ikke nødvendigvis i husleier.

En annen årsak til avvik er at standarden for oppmåling ble endret i 2024. Noen opererer med tall de fikk oppgitt for mange tiår siden, mens andre har andeler som er solgt i senere tid.

Selvrapporteringen fra andelseiere tilsier 10200 kvm totalt boareal. Skatteetaten opererer med tallene 9825 kvm. Tallene i styrets oversikt er 9152 kvm.

**Styrets innstilling**

Vi bør nullstille alle størrelser etter ny standard for oppmåling. Uten et godt datagrunnlag å basere oss på, vil det være vanskelig å komme videre i arbeidet med fordelingsnøkkel eller fremtidig fordeling av fellesgjeld når takprosjektet starter i 2028.

Vi har en del andeler som er solgt de siste 1-2 årene. Disse er målt opp etter ny standard. Styret mener det er hensiktsmessig at siste oppmålte tall benyttes på andeler over/under de som er målt opp etter 01.01.2024 som vi vet er identiske. Der det er tvilstilfeller, må andelene måles opp på nytt.

**Forslag til vedtak**

Jeg støtter arbeidet med å finne korrekte størrelser på andelene

---

Sak 10

## Vedtektsfeste utskifting av soilrør i egen andel

**Sakens flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

Borettslaget trenger en langtidsplan for hva vi skal gjøre med soil- og vannrør i gården. Alternativene våre er:

**0-alternativet:**
Fortsette som før og ta stilling til det senere når det blir mer akutt. De fleste vannlekkasjer på soilrør de siste årene har ofte vært forårsaket av dårlig håndverk fra 70- og 80-tallet. Ansvaret for å utbedre slike skader tilfaller andelseiere som overtar en andel. Styret har i tillegg hypotesen at kombinasjonen malt soilrør + senere innkassing av soil = rustet rør.

**1 - Full oppgradering alle bad, toalettrom og utskifting av soil på kjøkken:**
Vi gjør det som et stort, samlet prosjekt. Vi har totalt 154 bad og 86 toalettrom i gården. I tillegg er det en god del andeler som har kjøkkenet på egen soil. Disse har vi enda ikke full oversikt over. Fordelen med dette alternativet er at vi får nullstilt alle fellesinstallasjoner når det gjelder vann og avløp og kan tilrettelegge for rør-i-rør. Dersom vi estimerer at dette vil koste 350.000 per bad og 50.000 per toalettrom, vil dette alternativet koste 58,2 millioner kroner. Kjøkken med egen soil kommer i tillegg.

**2 - Strømpeføring av alle soilrør**
Vi gjør det som et stort, samlet prosjekt. Dette alternativet koster ca 70.000 per bad/toalett med egen soil. Fordelen med dette alternativet er at det det vil forlenge forventet levetid på soilrørene våre med +/- 50 år. Dette alternativet har et estimat på ca 17 millioner kroner.

**3 - Gradvis utskifting av soil**
Vi vedtektsfester at alle skal skifte egen del av soil når de oppgraderer eget bad/toalettrom/kjøkken. Fordelen med dette alternativet er at utskifting av egen del er delvis etablert praksis allerede i dag. Ved å få det vedtektsfestet blir det heretter obligatorisk. Ulempen er at dette vil kreve koordinering og strengere krav om rapportering til styret.

**Plan for vannrør**

Når det gjelder alternativ 2 og 3 så kan vi i begge disse tilfellene også vedtektsfeste at andelseiere skal tilrettelegge for at ny infrastruktur for vannrør vil komme inn via trapperom. Dette er en løsning som blir stadig vanligere å se på f.eks Grunerløkka, og styret har fått kvalitetssjekket forslaget med Multiconsult.

De aller fleste andelene har bad og/eller toalettrom som ligger i umiddelbar nærhet til trapperommet. Dersom alle er kjent med at nye vannrør vil bli etablert i trapperommet, kan vi også vedtektsfeste at alle må ta hensyn til dette når de oppgraderer bad/toalettrom/kjøkken.

**Styrets innstilling**
Gitt at vi allerede har vedtatt et takprosjekt i 2028, er Alternativ 1 (full oppgradering) et svært kostbart alternativ som vil ha stor betydning for fremtidige husleier. Alternativ 2 (strømpeføring) er mindre kostbart, og er uansett et alternativ vi kan benytte oss av ved akutte tilfeller dersom et eller flere soilrør går i stykker. Alternativ 0 utsetter problemstillingen til senere.

Ved Alternativ 3 vil vi måtte vedtektsfeste regler for kostnadsfordelingen. En del andeler har også separate soilrør på kjøkken, mens andre har koblet avløp på kjøkken til soil på toalettrom. Enn så lenge er vi ikke kjent med utfordringer med soil på kjøkken.

Hvis andelseiere mener at alternativene 0, 1 eller 2 er det vi skal se nærmere på, stemmer dere MOT forslaget. Hvis dere mener at vi skal gå for alternativ 3, stemmer dere FOR. Dernest stemmer dere for hvilken retning vi skal utarbeide nye vedtekter. Selve vedtektsendringen vil vi måtte stemme for senere. Her etterspør vi veivalg.

**a)**
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Vedtektsfeste utskifting av soilrør i egen andel
- Mot Vedtektsfeste utskifting av soilrør i egen andel

**b)**
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret utarbeider nye vedtekter som pålegger andelseiere å ta hele kostnaden.
2. Styret utarbeider nye vedtekter som pålegger borettslaget å ta hele eller deler av kostnaden.

Sak 11

## Fjerne grønne tujaer  ved inngang s partier

**Forslag fremmet av:**
Marianne Nesheim

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Dessverre har tujaer ( grønne vekster) vokst litt ute av kontroll.  De bør fjernes for å hindre dyre fuktskader på fasader eller reir- bygging for fugler ( forstyrrende for naboer). Noen vinduer/ markiser er delvis i konflikt.

**Styrets innstilling**

For noen år tilbake fjernet vi en stor tuja mellom Åsengata 17 b og 21 b nettopp fordi den påførte stor skade på muren bak. Styret er engstelig for at dette også kan være tilfelle for flere av de større vekstene som vokser tett på bygningsmassen vår. I 2023-24 hyret vi inn et firma til å utbedre denne + flere mindre skader på fasade. Dette beløp seg til 380.000.

Styret anerkjenner at det er fint med eviggrønne vekster, men støtter forslaget om å fjerne disse og heller få plantet ut noe med større avstand til bygningen.

**Forslag til vedtak**

Tujaer fjernes og lavere busker kan plantes ( med litt avstand til vegg?)

---

Sak 12

## Betaling fellesvaskeri

**Forslag fremmet av:**
Jorun Merete Andersen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

I forbindelse med gårdens økonomiske utfordringer, dyr strøm/dyrtid vil jeg foreslå betalingsordning i fellesvaskeriene. En ordning hvor den som vasker/tørker bidrar til å dekke utgiftene knyttet til dette. Jeg tenker det vil være en mer rettferdig ordning, enn dagens, hvor dette dekkes gjennom fellesutgiftene og pålegges alle beboere, uavhenging av hvor mye man bruker fellesvaskeri. Nå som booking skal gjøres gjennom Vibbo, finnes kanskje en betalingsordning gjennom dette systemet?

**Styrets innstilling**

Styret støtter forslaget.

Styret har diskutert dette og tenker at 10 kr/timen er et fornuftig utgangspunkt. Styret vet at dette beløpet ikke dekker de reelle kostnadene for å drifte fellesvaskeriene, men fordi datagrunnlaget vårt er så dårlig, er det en start.

Den bookingen vi har på Vibbo er gratis, men den er ikke mulig å stille inn på halvtimer. I praksis betyr dette at når beboere skal booke fellesvaskeri og trenger 1,5 time, så må dere booke to timer = 20 kr. Når dere booker 3 timer = 30 kr.

Samtidig ønsker styret å gjøre alle beboere oppmerksomme på at det er fire beboere som ukentlig rydder i fellesvaskeriene og tømmer lofiltrene. Dette er andelseieres eget ansvar, men fordi mange glemmer å rydde etter seg, mener styret at disse fire skal få lov til å benytte seg av fellesvaskeriene uten å betale.

**Forslag til vedtak**

Styret finner en betalingsordning for bruk av fellesvaskeriene.

# Styrets årsrapport

### Styrets beretning

Styret har hatt 11 protokollerte møter i styreperioden, og avholdt en ekstraordinær generalforsamling. På sistnevnte vedtok andelseiere å planlegge for et takprosjekt for 2028. Samtidig har vi gamle soil- og vannrør og må enes om en plan for disse.

Veldig mye av arbeidet til styret i inneværende periode har dreid seg om fordelingsnøkkel og finansieringsmodeller for videre drift.

### Finansieringsmodeller for videre drift

Vi har store forskjeller i husleier som blir innbetalt i borettslaget vårt. Styret jobber fremdeles med å nøste i dette fordi det er nokså komplisert. Dette arbeidet vil fortsette i neste styreperiode.

Det som er åpenbart er at datagrunnlaget vårt er for dårlig. I spørreundersøkelsen vi sendte ut rett før jul, rapporterte andelseiere inn det dere visste om størrelser på egen andel. Det er store forskjeller i størrelsene dere oppgir, tallene Skatteetaten opererer med og tallene styret sitter med. Her er tallene til styret de vi antar er minst korrekte. Detaljene finner dere i sak til årets Generalforsamling.

### Salg av fellesarealer

Borettslaget er velsignet med flere beboere som er arkitekter (landskap og bygg) eller som har arealoppmåling som spesialfelt. Denne gruppen har brukt av sin fritid til å bistå styret med verdifull kompetanse, både når det gjelder diskusjonen om datagrunnlag vårt, men også å begynne å se stort på hele bygningsmassen.

Diskusjonen om mulighetene for videre salg av fellesareal på kjeller og loft pågår. Råloftet i Lilleborggata 1 er den mest åpenbare kandidaten og er en egen sak på årets Generalforsamling.

Vi kommer også til å fortsette å se på mulighetsrommene for fortetning. Et av flere diskusjonspunkter i den sammenheng har dreid seg om ulikheter når det gjelder boder. Vi har vedtektsfestet hvor stor bodene minimum skal være, men her er det også mulighetsrom for å se på hvilke andre funksjoner borettslaget trenger, eks betalt sykkelparkering eller utleie av ekstraboder (mini-lager). Alle slike tiltak vil bidra til en mer korrekt fordeling av fellesgoder.

Gruppen har også startet å se på ny løsning for felleslokalene i Lilleborggata 5. Vi vil vise frem en skisse på årets beboermøte.

### Borettslagets økonomi

I år også viser regnskapet et negativt resultat, det er egentlig lavere enn året før, underskuddet på ca kr 400 000,- ble dekket med et låneopptak. Prognoser for 2025 viser et overskudd på 1 000 000,- slik at styret har tatt de riktige grep.

Men så har vi et fått et nytt akutt prosjekt: rustene vannrør og skadde avløpsrør i Agathe Grøndahls gate og Erika Nissens gate. Disse må utbedres sommer og høst 2025. Her har styret vedtatt at dette lånefinansieres i første omgang, med mulighet for innfrielse hvis prognosene holder for overskudd.

Når uforutsette skader ikke inntreffer, har vi generelt sett i underkant av en million i året å bruke på vedlikehold og ønskede oppgraderinger. Det er viktig å vite at "i underkant av en million" er stadig mindre år for år, ettersom kommunale utgifter har økt kraftig de siste årene.

Vi vil informere om status på erstatningssaken for portalen på årets beboermøte.

### Vann inn og ut av gården

Vinter 2025 ble det avdekket store rustskader på vanninntak i flere kjellere, bla i Agatha Grøndals gate. Styret har kontaktet rørlegger- og gravefirma som starter på utskiftingen av disse og som skal skifte vannrør ut fra oppgangene i AG gate.

Forberedelsene tar tid da dette må godkjennes av både Vann- og avløpsetaten (VAV) og Plan og bygningsetaten (PBE). Pr 9 mai har VAV godkjent dette, og nå venter vi på PBE. Vi har samtidig fått filmet avløpsrørene ut til gaten i flere oppganger og derfor har styret prioritert AG der det var mest skader. Siden gaten må graves opp, er det fornuftig å ta hele AG med en gang. Videre planlegges det å skifte ut vann inn og ut fra Erika Nissens gate sent 2025 eller start 2026, deretter Lilleborggata.

**Fellesvaskeriene**

På fjorårets generalforsamling ble det vedtatt at fellesvaskeriene skulle få utvidede åpningstider. Dette iverksettes nå i en prøveperiode på 6 måneder. Som avbøtende tiltak for økt trafikk i berørte oppganger, har vi bestilt nye kjellerdører som lukker seg saktere og som ikke skal smelle. Det er svært viktig at ingen benytter seg av objekter (eks brostein) for å holde disse dørene oppe. Det vil ødelegge de nye dørpumpene. Vi kan heller montere en løsning med tau som holder dørene åpne.

**Salg av andeler og forkjøpsrett**

Melding om forhåndsavklaring av forkjøpsrett er publisert 19 ganger på Vibbo i inneværende styreperiode. Ingen beboere benyttet seg av forskjøpsretten. Styreleder delegerte ansvaret knyttet til forhåndsavklaring og godkjenning av kjøper til styremedlem, som formelt forholder seg til OBOS, ikke den enkelte megler, ved forhåndsavklaring, forkjøpsrett og godkjenning av kjøper. Per dags dato fungerer dette greit.

Styret ber likevel innstendig alle som skal selge en andel om å selv bistå egen megler med informasjon. Styret har ikke tilleggsinformasjon som vi kan eller vil dele med meglere som ikke andelseiere har tilgang på selv. Når badet ditt er pusset opp, bør det være informasjon om hos PBE. Om vi vedtar husleieøkning, gir vi andelseiere beskjed om dette så snart det er vedtatt.

Vi har egne temaer som ligger på "åpen side" på Vibbo spesielt med tanke på meglere. Adressen er https://vibbo.no/torshov-kvxvi/om. Det er her dere også finner vedtekter og protokoller fra tidligere årsmøter.

Mangler det informasjon, vil styret gjerne høre om det, men da fra andelseiere direkte. Styret skal ikke under noen omstendigheter ringes opp av meglere "for noen kjappe avklaringer". Da er vi på egen jobb.

**Brannsikring og HMS**

Styret jobber systematisk med både brannsikring og HMS. Lekeplasskontrollen AS gjennomfører årlig kontroll av lekeplassen. Firesafe gjennomfører årlig kontroll av varslingssystemet vårt og vi får gjennomført årlig kontroll av brannslukningsapparater i fellesområdene, og sjekker slukkere i andelene hvert 5. år. Husk på at brannslukningsapparater tilhører borettslaget og ikke den enkelte andel.

Det har blitt opprettet en tak- og vedlikeholdsgruppe som per nå har 3 medlemmer. Gruppen har gått runder i fellesareal i kjeller og på loft for å dokumentere og følge opp tilstanden på tak, rør, elektrisk anlegg, brannvarslingsutstyr og tilstanden generelt. Dette arbeidet skal avlaste styret og kan bli brukt for å avdekke problemer og som dokumentasjon inn mot dugnader og fremtidige vedlikeholdsprosjekter.

Ellers ber vi beboere om å følge styrets oppfordring om ikke å plassere brennbare gjenstander i fellesareal og gjenstander overhodet i rømningsveier. Styret har hatt spesielt fokus på tømming av fellesarealer de siste dugnadene, og vil fortsette med dette på kommende dugnader også. Styret har mandat til å fjerne gjenstander i fellesareal.

**Vaktmesterordning, snømåking og vask**

Styret har inngått ny avtale med Oslo og Viken Eiendomsservice.

Vår nye vaktmester Benny har vært ett funn. Han er en meget god erstatning for tidligere vaktmester. Vi var fornøyd med vår tidligere faste vaktmester også, men som firma er Oslo og Viken Eiendomsservice motsatsen til Vaktmester Andersen og viser oss hvordan gode vaktmestertjenester kan leveres.

Etter hva styret har forstått fungere trappevask i oppgangene godt. Enkelte forteller at det er mye renere og ryddigere når vi selv tar oss av dette.

### Dugnader

Vår- og høstdugnadene i 2024/2025 hadde godt oppmøte. Vi har nøyaktig oversikt over hvem som stiller og tenker å premiere beste oppgang på sommerfesten.

Dugnader er viktige for å holde gårdens felleskostnader nede. Alle eiere er i utgangspunktet pliktige til å delta, men her tas det selvsagt hensyn til alder og helse. Det vil fortsatt legges vekt på å gjøre dugnaden til et hyggelig arrangement. Her er det stor takhøyde og anledning til å melde seg på og bistå med både planlegging og gjennomføring selv om man ikke sitter i styret.

### Sommerfest og andre fester

Fjorårets sommerfest var på ny en suksess, og særlig hyggelig var det at mange nye beboer også deltok. Stor takk til alle som bidro til festen, det er virkelig et godt dugnadsarbeid.

Det ble også arrangert Halloweenfest og høstmiddag på kvartalsbeboeres initiativ. Første søndag i advent var det tenning av juletre med gløgg og pepperkaker og nydelig sang.

Styret ber beboere om å ta enda mer ansvar for sosiale arrangementer, og dette er en egen sak på årets Generalforsamling.

### Avfallshåndtering

Vi har avbestilt en søppelcontainer (besparelse ca 50.000/året) og erstattet denne med ekstra pappcontainer (gratis).

Fortsatt settes det stadig igjen større gjenstander, møbler og lignende i søppelområdet. Dette skal ikke settes her, men transporteres bort til avfalls-/gjenbruksstasjon av eier. Eventuelt kan dette oppbevares på egnet sted og legges i container ved dugnader høst og vår.

Beboere har et ansvar for at avfallshåndteringen fungerer.

- Unngå overfylling. Legg i neste kasse hvis det er fullt.
- Kun avfall i poser med dobbel knute kan kastes. Følg regler for kildesortering.
- Papir og kartong i egne kasser. Pappesker må demonteres til flate / brettes
- All bruk av større søppelsekker (iSekk) SKAL først meldes til styret. Vi har utfordringer med at sekker «uten eier» blir stående i lengre tid på eiendommen.

***

### Årsmelding for felleslokalet 2024

Felleslokalet er et populært tilbud. Tallene fra i fjor viser en betydelig økning i aktivitet og inntekter sammenlignet med året før. I 2024 var inntektene på 51 200 kr. Det var 74 overnattinger og 417,5 timer med arrangementer. Typen arrangementer folk har oppgitt inkluderer kor, sommerfest, bruktmarked, møter, bursdager, bryllup, halloweenfeiring, dåp, julebord, fellesmiddag og yoga. Den mest populære måneden var mai, med 34 arrangementer og overnattinger, og september fulgte etter med 27. Reservasjoner ble gjort av 52

unike personer. I 2023 var det til sammenligning 268 arrangementer, 70 overnattinger og 42 300 kr i inntekt. Dette viser at både aktiviteten og inntektene har økt betydelig i felleslokalet fra 2023 til 2024.

Musikkrommet ble pusset opp sommeren 2024 etter en vannskade i kjelleren, hvor rommet også ble ytterligere lyd- og akustikkdempet. I løpet av høsten 2024 har rommet vært brukt av 5 ulike beboere, og en av ungdommene i gården har begynt å øve med band to dager i uken. Verkstedet har vært brukt av flere beboere, og det har blitt gitt uttrykk for at rommet er til stor hjelp og nytte. Bryggerrommet har ikke vært i bruk i 2024 da det ble oppdaget fukt og muggproblemer, gulvet er renset ned til betong og det er beregnet at bryggeriet kommer i drift igjen høsten 2025. Ta kontakt med Bryggelauget hvis du har interesse for å brygge ditt eget øl.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI.

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: L0LDB-SZTNA-2P3W7-3U6IO-P8GCJ-7VX0U

# BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI
# ORG.NR. 947 128 116, KUNDENR. 1450

## 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.** | | **-473 089** | **1 803 065** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -401 480 | -1 536 076 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 15 | 10 124 | 10 125 |
| Fradrag nytt inventar | 15 | | -14 600 |
| Tilbakeføring inventar | 15 | 14 600 | |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 18 | 2 000 000 | 244 358 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 18 | -725 626 | -979 961 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **897 618** | **-2 276 154** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **424 529** | **-473 089** |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 670 181 | 232 160 |
| Kortsiktig gjeld | -245 652 | -705 249 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **424 529** | **-473 089** |


Transaksjon 09222115557543334625 Signert SW, ALK, RM, MM, CS

**BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI**
**ORG.NR. 947 128 116, KUNDENR. 1450**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 6 753 290 | 6 207 901 | 6 722 000 | 6 722 000 |
| Andre anlegg | 10 | 76 450 | 31 075 | 30 000 | 30 000 |
| Andre inntekter | 3 | 84 442 | 60 515 | 50 000 | 50 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **6 914 182** | **6 299 491** | **6 802 000** | **6 802 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -21 855 | -21 714 | -22 000 | -22 000 |
| Styrehonorar | 5 | -155 000 | -154 000 | -154 000 | -154 000 |
| Avskrivninger | 15 | -10 124 | -10 125 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -14 476 | -16 519 | -17 000 | -18 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -248 335 | -236 165 | -249 000 | -261 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -39 036 | -23 970 | -40 000 | -70 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 220 511 | -2 443 235 | -1 025 000 | -1 609 000 |
| Forsikringer | | -796 298 | -568 787 | -626 000 | -751 000 |
| Festeavgift | | -298 230 | -298 230 | -298 000 | -298 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 888 430 | -1 685 572 | -1 706 000 | -1 693 000 |
| Energi/fyring | | -191 144 | -251 929 | -250 000 | -150 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -289 980 | -299 452 | -290 000 | -302 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -850 318 | -782 479 | -794 500 | -605 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-6 023 737** | **-6 792 176** | **-5 471 500** | **-5 933 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **890 445** | **-492 685** | **1 330 500** | **869 000** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 5 610 | 36 726 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -1 297 535 | -1 080 117 | -1 205 000 | -1 181 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-1 291 925** | **-1 043 391** | **-1 205 000** | **-1 181 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-401 480** | **-1 536 076** | **125 500** | **-312 000** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | -401 480 | -1 536 076 | | |


Transaksjon 09222115557543334625 Signert SW, ALK, RM, MM, CS

**BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI**
**ORG.NR. 947 128 116, KUNDENR. 1450**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 14 | 5 452 017 | 5 452 017 |
| Andre varige driftsmidler | 15 | 1 | 24 725 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **5 452 018** | **5 476 742** |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 39 936 | 22 502 |
| Andre kortsiktige fordringer | 16 | 735 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 629 489 | 178 938 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 20 | 30 720 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **670 180** | **232 160** |
| **SUM EIENDELER** | | **6 122 199** | **5 708 902** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital | | 38 400 | 38 400 |
| Udekket tap | 17 | -16 885 298 | -16 483 818 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-16 846 898** | **-16 445 418** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 22 723 445 | 21 449 071 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **22 723 445** | **21 449 071** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 82 616 | 50 484 |
| Leverandørgjeld | | 155 847 | 491 569 |
| Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 200 000) | | 0 | 0 |
| Påløpte renter | | 7 189 | 107 446 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 55 750 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **245 652** | **705 249** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **6 122 199** | **5 708 902** |
| Pantstillelse | | 26 550 000 | 24 550 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 03.04.2025
Styret i Borettslaget Torshov Kv XVI

Siri Wendelborg Rebekka Midgaard Anne L. Kumano-Ensby

Marit Moi Carl-Otto Samuelsen



Transaksjon 09222115557543334625 Signert SW, ALK, RM, MM, CS

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 5 994 260 |
| TV/Internett | 286 200 |
| Eiendomsskatt | 185 020 |
| Forretningslokale | 164 160 |
| Leie | 98 210 |
| Frysebokser | 25 440 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **6 753 290** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Forhåndsavklaring av forkjøpsretten | 25 540 |
| Nettinnbetalinger | 53 052 |
| Utleie | 5 850 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **84 442** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -21 855 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-21 855** |

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.


Transaksjon 09222115557543334625 Signert SW, ALK, RM, MM, CS

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 155 000.
Dette inkluderer honorar for sangoppdrag til styremedlem på kr. 1 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 821, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 476.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Juridisk bistand | -27 625 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -5 011 |
| Mycoteam AS | -3 300 |
| OBOS Prosjekt AS | -3 100 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-39 036** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Rolf Holm AS | -131 717 |
| Drogseth Bygg | -550 000 |
| Refusjon husleie | -47 461 |
| **SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** | **-729 178** |
| Drift/vedlikehold bygninger | -167 145 |
| Drift/vedlikehold VVS | -107 809 |
| Drift/vedlikehold elektro | -17 224 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -66 571 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -76 892 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -22 408 |
| Egenandel forsikring | -20 000 |
| Kostnader dugnader | -10 785 |
| Reparasjon og vedlikehold annet | -2 500 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-1 220 511** |

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

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -185 245 |
| Vann- og avløpsavgift | -1 121 434 |
| Feieavgift | -31 280 |
| Renovasjonsavgift | -550 470 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-1 888 430** |

**NOTE: 10**
**ANDRE ANLEGG**

| | |
|---|---|
| Forhåndsavklaring av forkjøpsretten | 76 450 |
| **SUM ANDRE ANLEGG** | **76 450** |


Transaksjon 09222115557543334625 Signert SW, ALK, RM, MM, CS

**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -30 990 |
| Annet driftsmateriale | -59 587 |
| Lyspærer og sikringer | -4 943 |
| Vaktmestertjenester | -440 527 |
| Renhold ved firmaer | -249 892 |
| Andre fremmede tjenester | -30 199 |
| Kontor- og datarekvisita | -520 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -4 821 |
| Andre kontorkostnader | -4 082 |
| Bank- og kortgebyr | -4 691 |
| Velferdskostnader | -20 066 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-850 318** |

**NOTE: 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter bank | 1 057 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 4 553 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **5 610** |

**NOTE: 13**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån | -1 249 893 |
| Renter på leverandørgjeld | -324 |
| Andre rentekostnader | -2 000 |
| Renter og provisjon på kassekreditt | -45 318 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-1 297 535** |

**NOTE: 14**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi | 5 452 017 |
| **SUM BYGNINGER** | **5 452 017** |

Gnr.224/bnr.8 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.

Borettslaget eier en leilighet og et næringslokale som leies ut.

**OVERSIKT OVER LEILIGHETSTYPER**

| | |
|---|---|
| 29 stk. 1 - roms leiligheter med pålydende andel | **kr. 200,00** |
| 106 stk. 2 - roms leiligheter med pålydende andel | **kr. 300,00** |
| 2 stk. 3 - roms leiligheter med pålydende andel | **kr. 400,00** |


Transaksjon 09222115557543334625 Signert SW, ALK, RM, MM, CS

**NOTE: 15**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Hagemøbler | | |
| Tilgang 2022 | 30 375 | |
| Avskrevet tidligere | -20 250 | |
| Avskrevet i år | -10 124 | |
| | | 1 |
| Innredning fra 1. etasje | | |
| Tilgang 2023 | 14 600 | |
| Tilbakeført i 2024 | -14 600 | |
| | | 0 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **1** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-10 124** |

**NOTE: 16**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Avsatt purregebyr | 735 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **735** |

**NOTE: 17**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

**NOTE: 18**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| Obos-Banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 21 år. | | |
| Opprinnelig 2020 | -24 527 347 | |
| Nedbetalt tidligere | 3 078 276 | |
| Nedbetalt i år | 712 088 | |
| | | -20 736 983 |
| Obos-Banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 20 år. | | |
| Opprinnelig 2024 | -2 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 13 538 | |
| | | -1 986 462 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-22 723 445** |


Transaksjon 09222115557543334625 Signert SW, ALK, RM, MM, CS

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.05.25
**Selskapsnummer:** 1450 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

**Sak 1 Valg av møteleder**

Siri Wendelborg

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Morten Håvik og Line Janson er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- [ ] Eric Iversen

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- [ ] Rebekka Midgaard
- [ ] Siri Wendelborg

**Varamedlem (Fastmøtende)** (kun 1 skal velges)

- [ ] Håvard Engen Hallan

**Varamedlem** (kun 3 skal velges)

- [ ] Berit Hedemann
- [ ] Kim Tallaråsen
- [ ] Torkil Dyb Remøy

**Medlem valgkomiteen** (kun 3 skal velges)

- [ ] Bjørn O. Bjørnsen
- [ ] Kristin Green
- [ ] Marianne Nesheim

**Sak 6 Bistå styret med enkle, konkrete oppgaver**

Vi oppretter flere grupper på Vibbo for å gjøre slik koordinering lettere. Jeg blir med i en gruppe!

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 7 Fastsettelse av styrehonorar**

Styrets godtgjørelse settes til 180000 kr.

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 8 Opprette ny andel loft Lilleborggata 1**

Borettslaget oppretter en ny andel på loftet i Lilleborggata 1.

☐ For

☐ Mot

**Sak 9 Arbeid med fordelingsnøkkel - Finne korrekte størrelser på andelene**

Jeg støtter arbeidet med å finne korrekte størrelser på andelene

☐ For

☐ Mot

**Sak 10 Vedtektsfeste utskifting av soilrør i egen andel**

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For vedtektsfeste utskifting av soilrør i egen andel

☐ Mot vedtektsfeste utskifting av soilrør i egen andel

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Styret utarbeider nye vedtekter som pålegger andelseiere å ta hele kostnaden.

☐ Styret utarbeider nye vedtekter som pålegger borettslaget å ta hele eller deler av kostnaden.

**Sak 11 Fjerne grønne tujaer ved inngang s partier**

Tujaer fjernes og lavere busker kan plantes ( med litt avstand til vegg?)

☐ For

☐ Mot

**Sak 12 Betaling fellesvaskeri**

Styret finner en betalingsordning for bruk av fellesvaskeriene.

☐ For

☐ Mot

**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 KV XVI

**Organisasjonsnummer:** 947128116
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mai kl. 12:00 til 23. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 91.

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:**
> Siri Wendelborg
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Morten Håvik og Line Janson er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital..

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Valg av tillitsvalgte

**Fra valgkomiteen:**

Valgkomiteen hadde store utfordringer med å fylle vervet som leder fra 2025, og måtte til slutt sende spørsmålet tilbake til styret for intern behandling.

Valgkomiteens innstilling til verv som leder og styremedlemmer ved årets valg bygger derved på resultatet av dette arbeidet, som vi støtter og verdsetter.

Vi tar utgangspunkt i at det ikke er regler som forhindrer at to medlemmer av styret det neste året vil være fra samme husstand, noe vi ikke har oversikt over. Mulig det i tilfelle kan telle positivt at de eier to (sammenslåtte) leiligheter, og slik sett hver sin andel.

Vi har i tillegg, på bakgrunn av siste års erfaringer, innstilt til sammen fire vararepresentanter, selv om årsmøtet for noen år tilbake vedtok å redusere antall vararepresentanter fra fem til tre.

Det gjøres også endringer i valgkomiteen.

**Ny valgkomite vil bestå av :**

Bjørn O. Bjørnsen, AG 22

Marianne Nesheim, LG 3

Kristin Green, ÅG 19B

**Innstilling**
Rekruttering til styrearbeid, spesifikt styrelederververvet, var i år svært vanskelig. Vi har også vurdert å sette ut dette vervet til en ekstern, men vi mener dette ikke er til det beste for laget. Å hyre inn en ekstern styreleder koster, samtidig som at en ekstern styreleder ikke vil utføre mange av de oppgavene som kommer, men kun delegere det videre til øvrige styremedlemmer.

Årsaken til at ingen ønsker styrelederververvet handler om arbeidsmengde og tilgjengelig tid til å utføre oppgavene. Økt styrehonorar og forslaget om flere grupper (Sak "Bistå styret med enkle, konkrete oppgaver") handler om nettopp dette.

**Avtroppende styreleders bemerkning:**

Nå utgjør styret i hovedsak beboere i AG16 og oppigården EN 12/14. Det kan være uheldig for perspektivene til andelseiere som bor midt i gården og som kjenner på utfordringer styret ikke selv ser.

**Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:
Eric Iversen (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eric Iversen

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Rebekka Midgaard (72 stemmer)
Siri Wendelborg (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rebekka Midgaard
Siri Wendelborg

**Varamedlem (Fastmøtende) (1 år)**

Følgende ble valgt:
Håvard Engen Hallan (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Håvard Engen Hallan

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Berit Hedemann (68 stemmer)
Torkil Dyb Remøy (69 stemmer)
Kim Tallarås (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Berit Hedemann
Torkil Dyb Remøy
Kim Tallarås

**Medlem valgkomiteen (1 år)**

Følgende ble valgt:
Kristin Green (69 stemmer)
Marianne Nesheim (66 stemmer)
Bjørn O. Bjørnsen (67 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristin Green
Marianne Nesheim
Bjørn O. Bjørnsen

## 6. Bistå styret med enkle, konkrete oppgaver

Styrearbeid i gården har vært svært arbeidsbelastende helt siden skaden i portalen oppsto. Først skadebegrensning og -reperasjon, så vedlikeholdsplan, nå finansieringsmodeller, snart takprosjekt og oppfølging av plan for soil- og vannrør. I tillegg til alt annet man ikke kan forutse, men må håndtere fortløpende.

Gitt at vi har noen store og krevende oppgaver og prosesser foran oss, er vi nødt til å fordele arbeidsmengden i gården bedre.

Vi har en egen driftsgruppe for felleslokalet. Vi har en egen hagegruppe. Nytt av året er at vi har en areal- og arkitektgruppe med fagkompetanse som hjelper styret. Vi har fått på plass en tak- og vedlikeholdsgruppe som hjelper til med HMS-tilsyn og som noterer stort og smått som skal fikses.

Vi ønsker oss flere arbeidsgrupper som hjelper til med konkrete oppgaver. Hver av disse kan være tilgjengelige grupper for alle. Felleslokalet kan benyttes gratis så lenge det er åpent for alle beboere.

Det vi trenger er:

- **Fest- og sosialkomite:** Sommerfest, julegrantenning, Halloween, 17.mai-feiring (?), filmkveld for små/store, høstmiddag og alt annet dere måtte ønske å sette i gang

- **Frivillighetsgruppe:** Flaggheising, innkjøp dugnad, vaske/male utemøbler, sette opp juletre, ta imot..., være protokollvitne mm Kort sagt: alt innen "Er det noen som har anledning til å...?"

- **Småprosjekter**: Ad-hoc prosjektledelse/-koordinering. Noen tenkte eksempler kan være markiseutskifting, utbedring lekeplassen

**Styrets innstilling**
Vi tenker det er lettere å få aktivisert flere dersom det er enkle, konkrete oppgaver folk kan hjelpe til med. Veldig mye av dette handler bare om koordinering, og styret sitter på godt utprøvde rutiner og oppskrifter på hvordan vi gjør ting. Mange av disse oppgavene er nettopp det som gjør gården vår til et av Torshovs mest populære borettslag! Kanskje noen slike grupper også kan involvere flere og bidra til å få opp rekrutteringen til styret?

> **Forslag til vedtak:**
> Vi oppretter flere grupper på Vibbo for å gjøre slik koordinering lettere. Jeg blir med i en gruppe!
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180000.

**Styrets innstilling**
I fjor ble ikke styrehonoraret justert, til tross for at styret har håndtert en rekke krevende saker som har krevd mye tid og innsats. Samtidig har pris- og lønnsstigningen gjort at godtgjørelsen for styrearbeidet reelt sett har blitt mindre verdt.

Det har vært svært utfordrende å få noen til å påta seg ansvaret som styreleder. Selv om styrearbeid er et tillitsverv der økonomi ikke bør være eneste motivasjon, er det ingen tvil om at styret – særlig styreleder – legger ned mange timers arbeid til en svært lav timelønn.

Vi foreslår at honoraret til styret, og spesielt til styreleder, økes. Bare lønnsveksten i perioden tilsier en justering på rundt 10%, og i tillegg kommer den økte arbeidsmengden.

Ved å øke det samlede styrehonoraret til 180000 kroner – som ifølge OBOS fortsatt ligger godt under gjennomsnittet for borettslag av vår størrelse – vil styret ha mulighet til å sette en godtgjørelse for styreleder som forhåpentligvis kan gjøre det mer attraktivt å påta seg vervet.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til 180.000 kr.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 8. Opprette ny andel loft Lilleborggata 1

Loftet i Lilleborggata 1 er ikke er bygget ut. Andelseier i 3. etasje ønsker ikke å bygge ut selv, så styret mener det er hensiktsmessig at borettslaget oppretter en ny andel på dette loftet.

Styret har innhentet vurdering fra en megler som anslår at borettslaget kan tjene 4,5-5 millioner minus kostnader til arkitekt for å tegne denne andelen og innhente nødvendige tillatelser. Kjøper vil være ansvarlig for selve gjennomføringen i henhold til våre planer.

Den nye andelen vil omfattes av forkjøpsretten for nåværende andelseiere.

**Styrets innstilling**
Borettslaget tjener mer på å selge loftet med nødvendige tillatelser på plass, enn å kun selge det som råloft. I tillegg innebærer det at vi kan tegne opp den løsningen som vi mener er best for laget og for berørte naboer i Lilleborggata 1. Dette forslaget innebærer at vi først må påta oss utgifter med arkitekt i forkant.

**Forslag til vedtak:**
Borettslaget oppretter en ny andel på loftet i Lilleborggata 1.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

## 9. Arbeid med fordelingsnøkkel - Finne korrekte størrelser på andelene

I arbeidet med fordelingsnøkkelen har vi avdekket at datagrunnlaget vårt er for dårlig. Det er tidvis store forskjeller i tallene andelseiere selv rapporterer på størrelsene, tallene Skatteetaten opererer med og tallene styret sitter med. Her er tallene til styret de vi antar er minst korrekte.

En årsak til dårlig datagrunnlag er at når borettslaget har solgt ut kjeller- og loftareal, så har det ikke vært et autoritativt sted å innrapportere denne dataen. På et eller annet tidspunkt har størrelser blitt hentet ut av eiendomsregisteret, men så har denne oversikten senere har blitt loggført i regneark. Merk: Avvikene reflekteres ikke nødvendigvis i husleier.

En annen årsak til avvik er at standarden for oppmåling ble endret i 2024. Noen opererer med tall de fikk oppgitt for mange tiår siden, mens andre har andeler som er solgt i senere tid.

Selvrapporteringen fra andelseiere tilsier 10200 kvm totalt boareal. Skatteetaten opererer med tallene 9825 kvm. Tallene i styrets oversikt er 9152 kvm.

**Styrets innstilling**

Vi bør nullstille alle størrelser etter ny standard for oppmåling. Uten et godt datagrunnlag å basere oss på, vil det være vanskelig å komme videre i arbeidet med fordelingsnøkkel eller fremtidig fordeling av fellesgjeld når takprosjektet starter i 2028.

Vi har en del andeler som er solgt de siste 1-2 årene. Disse er målt opp etter ny standard. Styret mener det er hensiktsmessig at siste oppmålte tall benyttes på andeler over/under de som er målt opp etter 01.01.2024 som vi vet er identiske. Der det er tvilstilfeller, må andelene måles opp på nytt.

> **Forslag til vedtak:**
> Jeg støtter arbeidet med å finne korrekte størrelser på andelene
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 10. Vedtektsfeste utskifting av soilrør i egen andel

Borettslaget trenger en langtidsplan for hva vi skal gjøre med soil- og vannrør i gården. Alternativene våre er:

**0-alternativet:**
Fortsette som før og ta stilling til det senere når det blir mer akutt. De fleste vannlekkasjer på soilrør de siste årene har ofte vært forårsaket av dårlig håndverk fra 70- og 80-tallet. Ansvaret for å utbedre slike skader tilfaller andelseiere som overtar en andel. Styret har i tillegg hypotesen at kombinasjonen malt soilrør + senere innkassing av soil = rustet rør.

**1 - Full oppgradering alle bad, toalettrom og utskifting av soil på kjøkken:**
Vi gjør det som et stort, samlet prosjekt. Vi har totalt 154 bad og 86 toalettrom i gården. I tillegg er det en god del andeler som har kjøkkenet på egen soil. Disse har vi enda ikke full oversikt over. Fordelen med dette alternativet er at vi får nullstilt alle fellesinstallasjoner når det gjelder vann og avløp og kan tilrettelegge for rør-i-rør. Dersom vi estimerer at dette vil koste 350.000 per bad og 50.000 per toalettrom, vil dette alternativet koste 58,2 millioner kroner. Kjøkken med egen soil kommer i tillegg.

**2 - Strømpeføring av alle soilrør**
Vi gjør det som et stort, samlet prosjekt. Dette alternativet koster ca 70.000 per bad/toalett med egen soil. Fordelen med dette alternativet er at det det vil forlenge forventet levetid på soilrørene våre med +/- 50 år. Dette alternativet har et estimat på ca 17 millioner kroner.

**3 - Gradvis utskifting av soil**
Vi vedtektsfester at alle skal skifte egen del av soil når de oppgraderer eget bad/toalettrom/kjøkken. Fordelen med dette alternativet er at utskifting av egen del er delvis etablert praksis allerede i dag. Ved å få det vedtektsfestet blir det heretter obligatorisk. Ulempen er at dette vil kreve koordinering og strengere krav om rapportering til styret.

**Plan for vannrør**

Når det gjelder alternativ 2 og 3 så kan vi i begge disse tilfellene også vedtektsfeste at andelseiere skal tilrettelegge for at ny infrastruktur for vannrør vil komme inn via trapperom. Dette er en løsning som blir stadig vanligere å se på f.eks Grunerløkka, og styret har fått kvalitetssjekket forslaget med Multiconsult.

De aller fleste andelene har bad og/eller toalettrom som ligger i umiddelbar nærhet til trapperommet. Dersom alle er kjent med at nye vannrør vil bli etablert i trapperommet, kan vi også vedtektsfeste at alle må ta hensyn til dette når de oppgraderer bad/toalettrom/kjøkken.

**Styrets innstilling**
Gitt at vi allerede har vedtatt et takprosjekt i 2028, er Alternativ 1 (full oppgradering) et svært kostbart alternativ som vil ha stor betydning for fremtidige husleier. Alternativ 2 (strømpeføring) er mindre kostbart, og er uansett et alternativ vi kan benytte oss av ved akutte tilfeller dersom et eller flere soilrør går i stykker. Alternativ 0 utsetter problemstillingen til senere.

Ved Alternativ 3 vil vi måtte vedtektsfeste regler for kostnadsfordelingen. En del andeler har også separate soilrør på kjøkken, mens andre har koblet avløp på kjøkken til soil på toalettrom. Enn så lenge er vi ikke kjent med utfordringer med soil på kjøkken.

Hvis andelseiere mener at alternativene 0, 1 eller 2 er det vi skal se nærmere på, stemmer dere MOT forslaget. Hvis dere mener at vi skal gå for alternativ 3, stemmer dere FOR. Dernest stemmer dere for hvilken retning vi skal utarbeide nye vedtekter. Selve vedtektsendringen vil vi måtte stemme for senere. Her etterspør vi veivalg.

**Avstemning i saken:**

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **52**
Antall stemmer mot saken: **23**
Antall blanke stemmer: **16**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Styret utarbeider nye vedtekter som pålegger andelseiere å ta hele kostnaden.

✗ **Forslaget falt**

**Forslag til vedtak 2:**
Styret utarbeider nye vedtekter som pålegger borettslaget å ta hele eller deler av kostnaden.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **18**
Antall stemmer for vedtak 2: **51**
Antall blanke stemmer: **16**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 11. Fjerne grønne tujaer  ved inngang s partier

Fremmet av: Marianne Nesheim

Dessverre har tujaer ( grønne vekster) vokst litt ute av kontroll.  De bør fjernes for å hindre dyre fuktskader på fasader eller reir- bygging for fugler ( forstyrrende for naboer). Noen vinduer/ markiser er delvis i konflikt.

**Styrets innstilling**
For noen år tilbake fjernet vi en stor tuja mellom Åsengata 17 b og 21 b nettopp fordi den påførte stor skade på muren bak. Styret er engstelig for at dette også kan være tilfelle for flere av de større vekstene som vokser

tett på bygningsmassen vår. I 2023-24 hyret vi inn et firma til å utbedre denne + flere mindre skader på fasade. Dette beløp seg til 380.000.

Styret anerkjenner at det er fint med eviggrønne vekster, men støtter forslaget om å fjerne disse og heller få plantet ut noe med større avstand til bygningen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tujaer fjernes og lavere busker kan plantes ( med litt avstand til vegg?)
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 12. Betaling fellesvaskeri

Fremmet av: Jorun Merete Andersen

I forbindelse med gårdens økonomiske utfordringer, dyr strøm/dyrtid vil jeg foreslå betalingsordning i fellesvaskeriene. En ordning hvor den som vasker/tørker bidrar til å dekke utgiftene knyttet til dette. Jeg tenker det vil være en mer rettferdig ordning, enn dagens, hvor dette dekkes gjennom fellesutgiftene og pålegges alle beboere, uavhenging av hvor mye man bruker fellesvaskeri. Nå som booking skal gjøres gjennom Vibbo, finnes kanskje en betalingsordning gjennom dette systemet?

**Styrets innstilling**
Styret støtter forslaget.

Styret har diskutert dette og tenker at 10 kr/timen er et fornuftig utgangspunkt. Styret vet at dette beløpet ikke dekker de reelle kostnadene for å drifte fellesvaskeriene, men fordi datagrunnlaget vårt er så dårlig, er det en start.

Den bookingen vi har på Vibbo er gratis, men den er ikke mulig å stille inn på halvtimer. I praksis betyr dette at når beboere skal booke fellesvaskeri og trenger 1,5 time, så må dere booke to timer = 20 kr. Når dere booker 3 timer = 30 kr.

Samtidig ønsker styret å gjøre alle beboere oppmerksomme på at det er fire beboere som ukentlig rydder i fellesvaskeriene og tømmer lofiltrene. Dette er andelseieres eget ansvar, men fordi mange glemmer å rydde etter seg, mener styret at disse fire skal få lov til å benytte seg av fellesvaskeriene uten å betale.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret finner en betalingsordning for bruk av fellesvaskeriene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Møteleder: Siri Wendelborg /S/
Protokollvitne: Morten Håvik /S/
Protokollvitne: Line Janson /S/

# VEDTEKTER

# for

# Borettslaget Torshov kvartal XVI

(vedtatt på generalforsamling den 19.06.07) Revidert generalforsamling 10. mai 2012., generalforsamling 24.april 2013. Revidert generalforsamling 3. mai 2018. Revidert generalforsamling 30.04.2021, revidert generalforsamling 12.05.2022. Revidert generalforsamling 31.05.2024.

## 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

### 1-1 Formål

(1) Borettslaget Torshov Kvartal 16 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig på lagets eiendom (borett).

(2) Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser så som kabel-tv, telefoni og bredbåndstjenester.

(3) Videre har laget til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne eller når utleie av slike lokaler i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

### 1-2 Forretningsfører, forretningsførsel og tilknytnings forhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo Kommune

(2) Styret bestemmer hvem som skal være forretningsfører.

### 1-3 Elektronisk kommunikasjon

(1) Alle henvendelser til borettslaget skal skje skriftlig i meldingstjenesten Vibbo. Andelseierne aksepterer at svar på henvendelsen også gis i samme kanal.

(2) Informasjon til andelseierne publiseres på Vibbo som er den nåværende foretrukne digitale kanalen til styret.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av

andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat,

fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert ett eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) Fysiske personer kan kun erverve andel i borettslaget for det formål å skaffe seg eller sin husstand bruksrett til bolig på borettslagets eiendom.

(2) Den som har ervervet en andel må godkjennes av borettslagets styre eller den styret bemyndiger for at ervervet skal bli gyldig ovenfor laget.

(3) Borettslaget skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med punkt 2 i disse vedtekter.

(4) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

(4) Forkjøpsrett kan gjøres gjeldende for andelseiere som ønsker å slå sammen to andeler for å oppnå større leilighet. Det er ikke adgang til å slå sammen mer enn to andeler.

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

(1) Når andelseier(e) skal selge en andel, må vedkommende avklare forkjøpsretten i forkant av salget (forhåndsavklaring). Melding om forhåndsavklaring må være oversendt styret via

forretningsfører minimum 15 dager før antatt salgsdato. Styret forplikter å videreformidle meldinger om forhåndsavklaring minimum 10 dager før antatt salgsdato dersom 15-dagers fristen ble overholdt. Ved salg har andelseiere som forhåndsmeldte sin interesse 3 virkedager på å beslutte om forkjøpsrett skal benyttes. En melding om forhåndsavklaring er gyldig i tre måneder. Glemmer selger å forhåndsavklare forkjøpsretten, benyttes ordinær forkjøpsrett med 10 dagers frist.

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av første andel i borettslaget, gitt at eierforhold har vært uavbrutt. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres forkjøpsretten ved loddtrekning.

(2) Forkjøpsrett kan først meldes etter 12 mnd botid. Ved bruk av forkjøpsrett, vil ansiennitet ikke kunne benyttes ytterligere for en periode på 12 mnd fra dato hvor forkjøpsrett ble gjort gjeldende.

### 3-4 Sammenslåing av andeler

1) Ingen andelseier kan eie mer enn en andel i borettslaget, jfr borettslagsloven §4-1. Ved kjøp av leilighet(er) for sammenslåing, skal søknad om sammenslåing sendes Kartverket innen 3 måneder etter kjøpet. Sammenslåing må være gjennomført innen 6 måneder etter innvilget søknad. Etter sammenslåing skal de to tidligere andelene betraktes som en andel.

2) Ved bruk av forkjøpsrett for å oppnå sammenslåing, kan ansiennitetsprinsippet fravikes. Borettslaget kan sette spesielle vilkår ved bruk av forkjøpsrett for å oppnå sammenslåing av leiligheter.

3) Det tillates ikke salg av en leilighet som er ervervet med tanke på sammenslåing etter forrige paragraf.

4) Dersom sammenslåing ikke er foretatt innen tidsfristen, kan styret kreve salg av en av andelene.

## 4. Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesareal skal brukes.

(2) Andelseier skal behandle boligen med tilhørende areal og fellesareal med tilbørlig aktsomhet. Boligen og fellesareal må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke disse. Alle installasjoner på fellesareal, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av en andelseiere eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av borettslaget.

(3) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet formål enn som bolig. Boligen må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme så som ved omsetning, oppbevaring eller bruk av narkotiske stoffer eller til bruk for gjennomføring av andre ulovlige handlinger eller som forringer eiendommens utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre beboere eller naboer.

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Andelseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som mislighold av andelseiernes forpliktelser ovenfor borettslaget.

### 4-2 Dyrehold

(1) Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt i borettslagets ordensregler. Samtykke til dyrehold omfatter kun rett til å holde ett dyr.

### 4-3 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten skriftlig samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Styret kan bare nekte en andelseier som har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene å overlate bruken av boligen til andre, for en periode på inntil tre år, dersom forhold ved brukeren gir saklig grunnlag for nektelsen, jf lov om borettslag § 5-5.

(3)Styret kan bare nekte en andelseier som har et særlig behov for å overlate bruken av boligen til andre for en vis tid, jf lov om borettslag § 5-6 (1) punkt 1 til 4, slik overlatelse av bruk, dersom forhold ved brukeren gir saklig grunnlag for nektelsen.

(4) Overlater en andelseier bruken av boligen til en annen ved utleie, utlån eller på annet vis begrenser dette ikke andelseierens forpliktelser ovenfor borettslag, jf lov om borettslag § 5-8 (1).

### 4-4 Digital kommunikasjon

(1) Kommunikasjon fra borettslaget skal som hovedregel skje digitalt. Alle andelseiere plikter å oppdatere sin kontaktinformasjon med epost og/eller mobilnummer og å akseptere at borettslaget og forretningsfører kan kommunisere digitalt, etter gjeldende regler.

## 5. Vedlikehold og forandring av bolig

### 5-1 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Er ikke annet avtalt, plikter borettslaget å holde eiendommen, dens bygninger med felles ledninger og anlegg ordentlig stand.

(2) Andelseieren plikter selv å bekoste skifte og reparasjon av vinduer

### 5-2 Adgang til bolig, installasjoner

(1) Andelseieren skal gi borettslaget eller den som borettslaget bemyndiger adgang til boligen i den utstrekning dette trengs for å gjennomføre vedlikehold, utskiftning eller modernisering, reparasjoner for å hindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig, bekjempelse av skadedyr eller for nødvendig ettersyn.

(2) Ledninger, rør og lignende installasjoner kan føres gjennom boligene hvis det er nødvendig for annen andelseier, og ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

### 5-3 Forandring av bolig

(1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen

dersom (på vilkår av at) slike arbeider

a. ikke svekket den bygningsmessige konstruksjon og/eller
b. ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig fremføring av eller utskiftning av slike, jf punkt 5-2.

Dersom andelseier ønsker å gjennomføre arbeider som også kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor må borettslagets skriftlige samtykke foreligge før slike arbeider igangsettes. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke i noen tilfeller rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, så som blokkens ytterdør, og lignende, jf punkt 5-1 og 5-4.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer er gitt på følgende vilkår:

a. Alt slikt arbeid som en andelseier utfører eller lar utføre i boligen skjer på dennes ansvar og risiko.
b. Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte. I tillegg til disse vedtekter finnes det også retningslinjer for utbygging og endringer som forutsettes lest og fulgt.
c. VVS og elektriske arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.
d. Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til urimelige eller unødig ulempe for lagets øvrige beboere.
e. Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leier, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

f. For arbeider som foretas i/på våtrom gjelder i tillegg følgende:
   i. Alle arbeider må utføres i overensstemmelse med våtromsnormen
   ii. Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk
   iii. Skriftlig melding skal sendes borettslaget før arbeidene igangsettes.
g. Nyinstallasjon av ildsted skal utføres av autoriserte fagfolk og ildstedet skal være rentbrennende. For nyetablering av ildsted gjelder i tillegg følgende:
   i. Nytt ildsted må tilkobles fungerende pipeløp.
   ii. Andelseier har ansvaret for å kontakte styret, i forkant av nyetablering av ildsted, for å sikre seg om at ildstedet tilkobles fungerende pipeløp.
   iii. Andelseier skal, etter utført nyetablering av ildsted, oversende styret attest fra utførende håndverker, som dokumenterer fagmessig installasjon av ildsted."

(3) Dersom andelseier gjennomfører slike arbeider, overtar denne det fulle ansvar for fremtidige vedlikehold, utskiftning og modernisering, se punkt 5-5 nedenfor.

### 5-4 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v.

(1) Andels eieren skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som hører boligen til, sørge for forsvarlig vedlikehold når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller ved felles ledninger og anlegg.

Vedlikeholdet omfatter blant annet vedlikehold av dører i leiligheten, dørlåser, nøkler, vinduer, ruter, servanter, klosettsete med lokk, badekar, dusjopplegg, lampekupler, samt inventar og utstyr som ikke er en del av den faste eiendommen. Likeså påligger det leieren å foreta oppstaking av avløpsrør til egen vannlås og videre rense sluk på veranda/balkong.

(2) Andelseiers ansvar for vedlikehold omfatter all istandsettelse og oppussing; utskiftning av

boligen med alle innvendige flater, herunder all fornying av tapet, maling og golvbelegg. Likeså har andels eier ansvaret for vedlikehold og nødvendig utskiftning av elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, sikringer og sikringselementer samt elektriske kontakter og brytere.

(3) Når en bygningsdel eller når boligens utstyr er så utslitt at det ikke lenger er regningssvarende å reparere denne vil ansvaret for å skifte ut tilligge andels eier. Dog tilligger ansvaret for å skifte ut blokkens inngangsdører og fellesdører samt vinduer når dette gjøres i sin helhet i borettslaget.

Denne fordeling av ansvaret ved utskiftning gjelder også for de tilfeller hvor det heller ikke lenger er mulig eller regningssvarende å foreta en utskiftning til opprinnelig standard således at det er nødvendig å gjennomføre et moderniseringstiltak.

(4) Alt arbeid andelseieren plikter å utføre skal utføres uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig slik at det ikke oppstår skade på boligen, andre boliger eller fellesareal, eller ulemper for andre andelseiere og beboere.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke

(5) oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens 55 5-13 og 5-15.

### 5-5 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v. etter gjennomførte forandringer i boligen

(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

Ansvaret omfatter også ledninger, rør og innretninger som andels eier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

(2) Gjennomfører en andels eier forandringer i boligen, jf punkt 5-2 overtar andelseier det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

Likeså har andelseier ansvaret for ledninger og innretninger som andelseier selv har satt opp eller også foretatt endringer av i tilknytning til gjennomføringen av slike forandringer.

(3) Ved begrunnet mistanke om at det er utført forandringer på borettslagets fellesinstallasjoner eller bygningsdeler som er i strid med vedtektene, kan styret kreve at arbeidene inspiseres av fagpersoner, og ved påviste ulovlige eller uforsvarlige endringer at disse rettes for andelseiers regning.

### 5-6 Særlig ansvar for å holde deler av fellesareal (oppgang) i ordentlig stand

(1) Hver enkelte andelseier har ansvaret for å vaske av sin etasjes repos, samt trapp en etasje ned, jf. Borettslagets gårds- og husordensregler.

Ansvaret omfatter videre å rydde og for øvrig å holde andre deler av fellesareal, spesifisert i ordensreglene og tilliggende uteareal utenfor oppgang i alminnelig velstelt og vedlikeholdt stand. Dette vedlikeholdet skal utføres til de tider som fremkommer av borettslagets ordensregler.

### 5-7 Paraboler/antenner, lysskjerming mv.

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innrettinger på bygning eller eiendommen for øvrig, så som paraboler eller andre antenner, leskjermer m.v.

Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jf punkt 8-3 (2) med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag med unntak av nødvendig tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jf borettslagsloven § 5-11.

### 5-8 Bruk av balkong

(1) Andelseierne kan ikke benytte balkongene til annet enn det den er beregnet eller vanlig brukt til.

(2) Det er ikke tillatt å benytte balkongen for plassering av "inne-møbler", hvitevarer eller lignende så som skap, kommoder, reoler, kjøleskap m.v.

### 5-9 Tilfeldig skade, skadedyr

(1) Andelseier bærer selv risikoen for og må tegne forsikring som blant annet dekker bygningsmessige skader ved innbrudd. Andelseier bærer på samme måte risikoen for innbruddsforsøk og annet hærverk på leilighetens ytterdør og har selv ansvaret for å utbedre slike skader.

(2) Kommer det skadedyr, veggdyr eller annet utøy i boligen må andelseier straks gi melding til borettslaget ved styret.
Er en andelseier, dennes husstand, leier eller andre andelseier har gitt adgang til eiendommen skyld i at skadedyr m.v. føres inn på eiendommen eller at disse øker i utbredelse/antall må andelseier erstatte all skade og alle kostnader borettslaget måtte bli påført som følge av dette.

### 5-10 Melding om skade

(1) Oppdager andelseieren en skade i boligen eller på eiendommen for øvrig, plikter andelseier straks å sende melding til borettslaget ved styret.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

(1) Andelseieres 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.

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

(1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukeren oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

# 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene fordeles etter den fastsatte fordelingsnøkkelen. Kollektiv avtale for internett fordeles pr. enhet.

(2) Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte andelseier skal betale forskuddsvis pr. måned.
Styret kan endre akontobeløpets størrelse med en måneds skiftlig varsel.

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

### 7-2 Lovbestemt og vedtektsbestemt pant

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser.

(2) Den enkelte andels eier må i tillegg gi panterett i andelen for sine økonomiske forpliktelser ovenfor borettslaget.

(3) Panteretten utgjør:
Kr 50.000,- for 2 roms leiligheter og
Kr 100.000,- for 3 roms eller større leiligheter

(4) Panteretten er tinglyst som heftelse på hver enkelte andel i burettsregisteret.

# 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og øvrige styremedlemmer skal være to år dog slik at et flertall av styrets medlemmer er på valg hvert år.

(3) Varamedlemmer velges for ett år.

(4) Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(5) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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.

(2) Styret fastsetter borettslagets Gårds- og husordensregler.

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

(4) Styret skal føre protokoll over styresakende. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når minst halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

(2) Vedtak kan treffes når minst tre stemmer for forslaget. Står stemmene likt, gjør styreleders stemme utslaget.

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

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

### 8-4 Firmategning

(3) To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets firma.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

(3) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamling

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret filmer det nødvendig, eller når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne 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 boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Styrets innstilling med forslag til vedtak i alle saker skal følge vedlagt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i selve innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3 (1).

### 9-4 Saker som *skal* behandles på ordinær generalforsamling

(1) Konstituering

(2) Godkjenning av årsberetning fra styret

(3) Godkjenning av årsregnskap

(4) Andre saker som er nevnt i innkalling

(5) Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og øvrige verv

(6) Valg av revisor

(7) Fastsetting av godtgjørelser

### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel kan det bare avgis en stemme.

### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 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.

(3) Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

(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 laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens § 5-22 og 5-23.

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvem

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

## 11. Sammenslåing, loft- og kjellerutbygging i borettslaget

### 11-1 Generelt

(1) Ved sammenslåing av leiligheter og ved utbygging til kjeller/loft skal inntektsgrunnlaget for borettslaget ikke svekkes. Der borettslaget har eksisterende avtaler med bindingstid, vil kostnadene måtte dekkes av andelseier av sammenslåtte leiligheter frem til avtalen utløper.

### 11-2 Sammenslåing av leiligheter

(1) Styret skal påse at nødvendig myndighetsgodkjenning innhentes

(2) Ved bruk av forkjøpsrett for å oppnå sammenslåing kan ansiennitetsprinsippet fravikes dersom flere andelseiere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten

(3) Fremleie tillates ikke av andeler som forutsettes slått sammen til en leilighet

(4) Bygningsmessige endringer som er nødvendig for å slå sammen leiligheter skal være gjennomført innen 6 måneder etter myndighetsgodkjenning

(5) Styret godkjenner etter søknad om sammenslåing kan skje

(6) To leiligheter som er slått sammen utgjør etter sammenslåing en andel

(7) Styret utarbeider nærmere retningslinjer for sammenslåing av leiligheter

### 11-3 Utbygging av kjeller og loft

(1) Styret skal påse at nødvendig myndighetsgodkjenning innhentes

(2) Kjøpekontrakt for nødvendig areal skal inngås med styret før byggearbeider igangsettes

(3) Det skal som hovedregel bare tillates en utbygging til loft/kjeller i hver oppgang, slik at arealet sikres for boder og tørkeplasser. Hver andel har rett til 5 kvm kjellerbod og 4 kvm loftsbod. Imidlertid forutsettes det at utbygging til kjeller/loft skal sikre andelseierne nødvendig bod areal og tørkemuligheter. Kun opprinnelige 2-roms leiligheter eller større kan søke om utbygging til kjeller/loft.

(4) Den som ønsker å bygge ut til loft/kjeller må søke om tillatelse til styret.

(5) Dersom to andelseiere ønsker å bygge ut til kjeller eller loft i en oppgang, skal ansiennitetsprinsippet normalt legges til grunn.

(6) Den andelseier som ønsker å bygge ut kjeller- eller loftsareal skal forelegge planene for samtlige beboere i oppgangen før styret kan behandle søknaden. Samtlige av oppgangens andelshavere skal ha hatt anledning til å uttale seg.

(7) Styret fastsetter husleie og pris på tilleggsarealet i kjeller og på loft.

(8) Styret skal utarbeide nærmere retningslinjer for utbygging mot loft/kjeller

## 12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 12-1 Vedtektsendringer

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

### 12-2 Forholdet til borettslovene

(1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.

## 13. Ikrafttredelse

### 13-1 Tidspunkt for ikrafttredelse

(1) Disse vedtekter trer i kraft fra 03.05.2018.

# ORDENSREGLER

# FOR

# BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

## FORMÅL

Ordensreglene har til hensikt å skap gode forhold innen borettslaget og å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

Andelseierne må vise gjendisig hensynsfullhet i alle forhold for å bidra til god orden og godt sosial miljø i borettslaget.

2.

## STØY

Det skal som hovedregel være ro i borettslaget etter kl. 22.00. Støyende aktiviteter som boring, banking 1.1ign. må ikke foregå etter denne tid. Radio, TV, musikkanlegg og instrumenter må dempes og brukes hensynsfullt, spesielt etter kl. 22.00.

Musikk- og sangundervisning må ikke finne sted uten spesiell tillatelse fra styret.

Lek må ikke foregå *i* trappeoppganger, kjeller eller på loft.

3.

## HUSDYRHOLD

Styret kan gi tillatelse til husdyrhold (hund/katt). Melding sendes styret før anskaffelse. Nye andelseiere gir melding om husdyrhold ved innflytting.

Lufting av husdyr på borettslagets område er ikke tillatt. Hund må holdes i bånd.

4.

## BRUK AV VASKERI

Vaskeriene må bare brukes på de tider styret til enhver tid bestemmer.

5.

## BRUK AV TØRKEBÅSER OG TØRKELOFT

Tørking av tøy må bare foregå i tørkebåser og på tørkeloft.

Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager.

Risting, lufting og banking av tepper o.lign. skal bare foregå i tørkebåsene når dette kan skje uten at det kommer i konflikt med tøytørking.

Tøy som henges til tørk på loft må vris godt opp.

6.

## R E N H O L D

Trappeoppgangene rengjøres minst en gang i uken.

Andelseiere som foretar reparasjoner, ombygging e.lign. som fører til at trappeoppgangen blir ekstra skitten, må foreta nødvendig rengjøring så raskt som mulig. Om nødvendig må hele trappeoppgangen rengjøres.

7.

## O R D E N

Sportsutstyr, møbler og andre gjenstander, ved, materialer o.lign. må ikke lagres på fellesareal, på loft, kjeller, i trappeoppgang eller fellesrom uten spesiell tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle.

Barnevogner kan bare settes i trappeoppgangen når dette ikke sjenerer andre beboere, hindrer adgang til kjeller el.lign.

Lufting av leilighet må ikke foregå mot trappeoppgang.

Andelseierne må sørge for tilstrekkelig utlufting av kjellerboder og kjellerganger i sommerhalvåret. I vinterhalvåret må kjellervinduer være lukket. Andelseiere som forårsaker frostskader på grunn av åpne vinduer eller dører kan bli stilt til ansvar for skadene.

Ved eller materialer som kan være befengt med vegglyr, råte, sopp el.lign. må ikke lagres i kjeller eller på loft.

8.

## G Å R D S R O M M E T

Alt avfall må legges i søppelkassene og lokket legges på. Søppel må ikke plasseres utenfor kassene. Andelseierne har selv ansvaret for bortkjøring av større gjenstander, bygningsavfall

Skilter, flaggstenger, blomsterkasser, fuglebrett o.lign må ikke settes opp uten styrets samtykke.

Det er ikke tillatt å parkere biler på borettslagets område. Motorsykler må bare settes på anviste steder i gårdsrommet.

Vask, reparasjon og hjulskift på motorkjøretøyer må ikke foretas på gårdsplassen.

Bare nødvendig kjøring må foretas på borettslagets område og må foregå med stor forsiktighet og i gangfart.

9.

## G R Ø N T A N L E G G E T

Andelseierne har felles ansvar for at gressplener og beplantning som tilhører borettslaget blir holdt i orden og behandlet skånsomt.

Klatring i trærne er ikke tillatt. Det må brukes stige, stenger el.lign_ ved høsting av frukt.

10.

## MELDINGER TIL STYRET

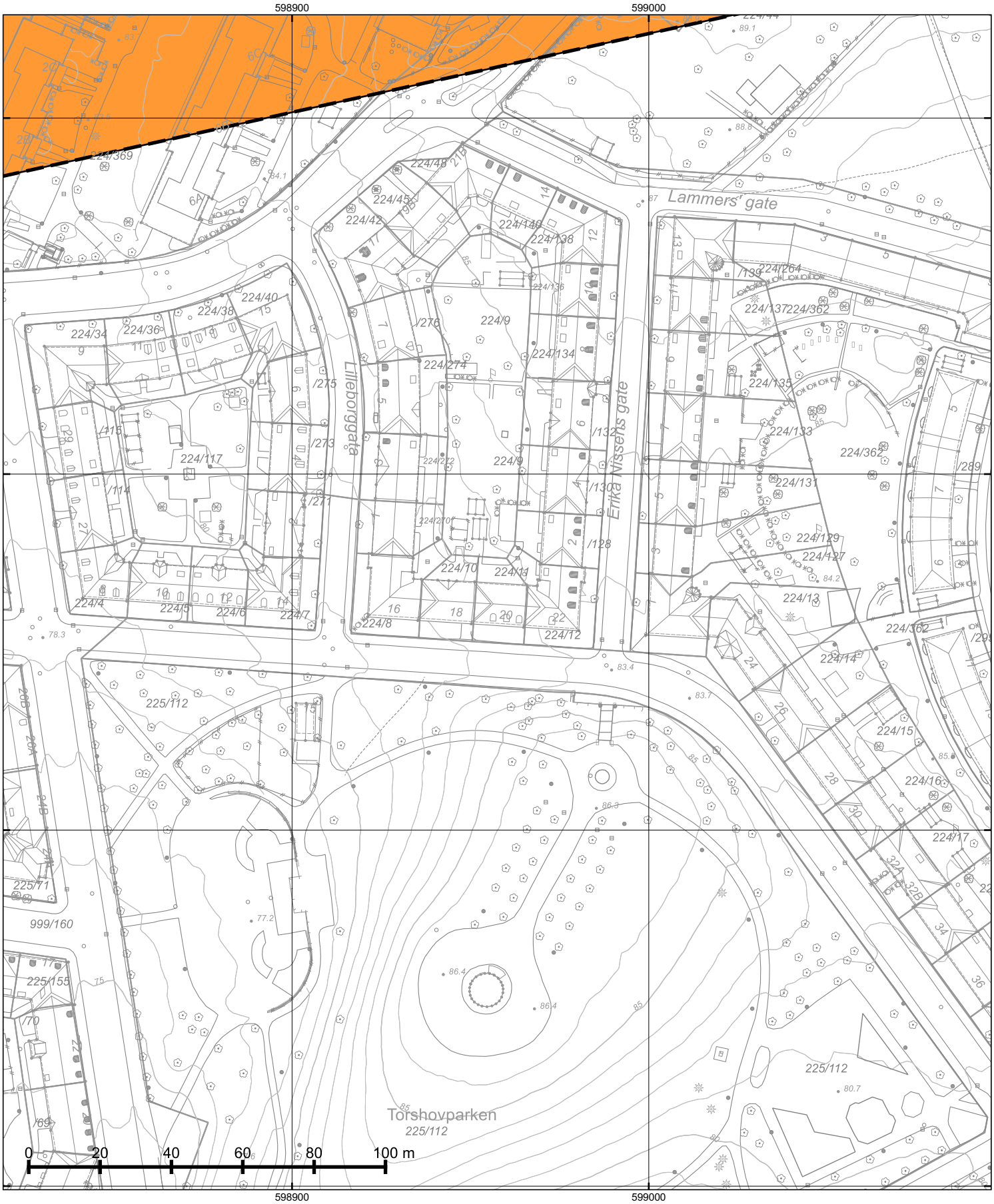
Alle henvendelser til styret må skje skriftlig og legges i postkassen utenfor styrerommet i Lilleborggaten 5.

Overtredelser av ordensreglene kan meldes til styret på samme måte.

Gjentatte brudd på ordensreglene kan føre til oppsigelse av leiekontrakten.

Ordensreglene gjelder både for andelseiere, deres familie, besøkende og eventuelt fremleietakere_

Ordensreglene ble vedtatt på årsmøtet 1. juni 1994.




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

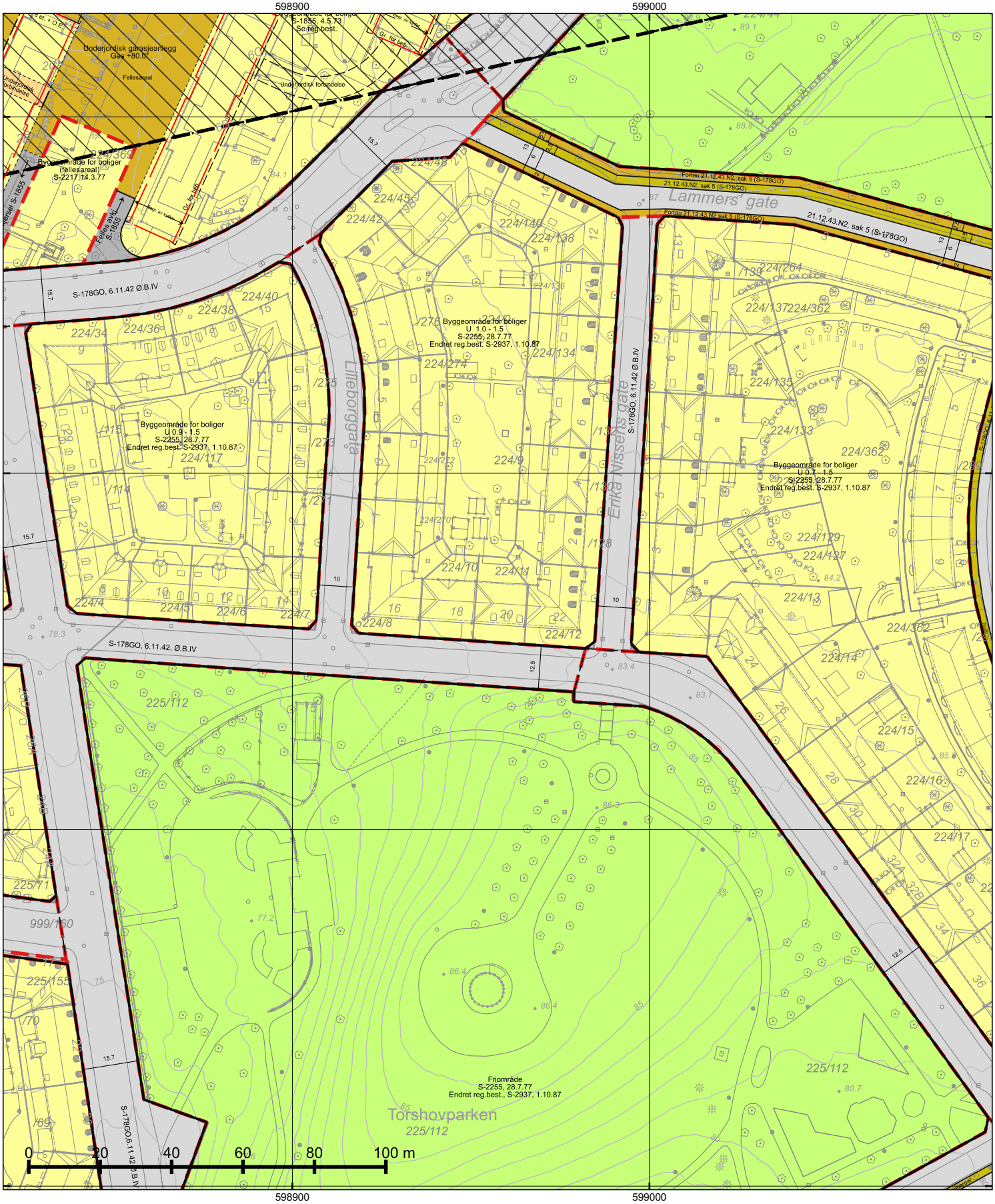
## Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145001/ 86514712
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC
Adresse: AGATHE GRØNDAHLS GATE 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/11

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: 24.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

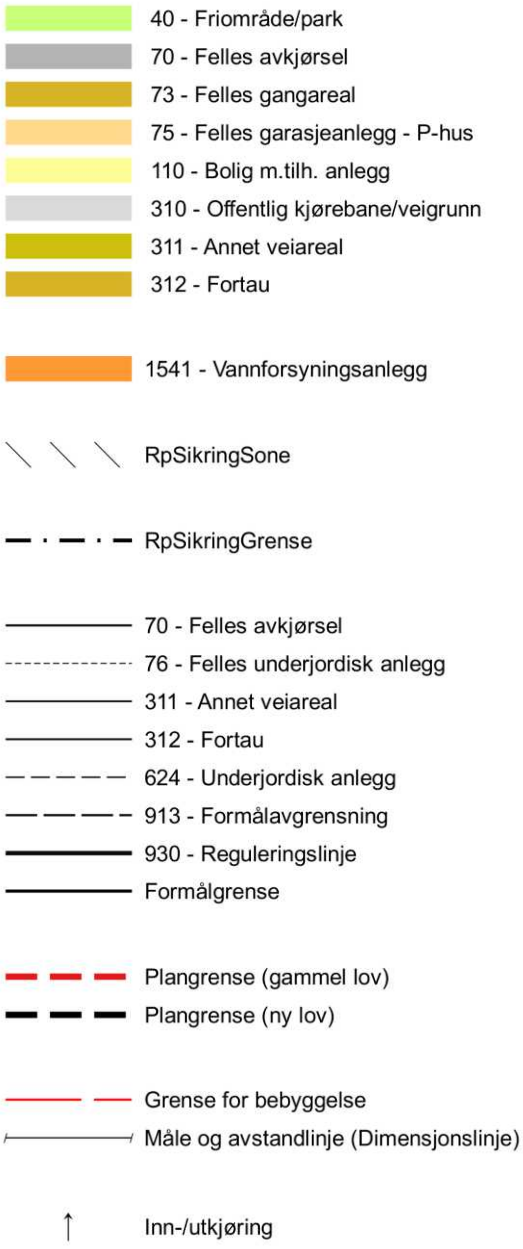
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 145001/ 86514712
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC
Adresse: AGATHE GRØNDAHLS GATE 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/11

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

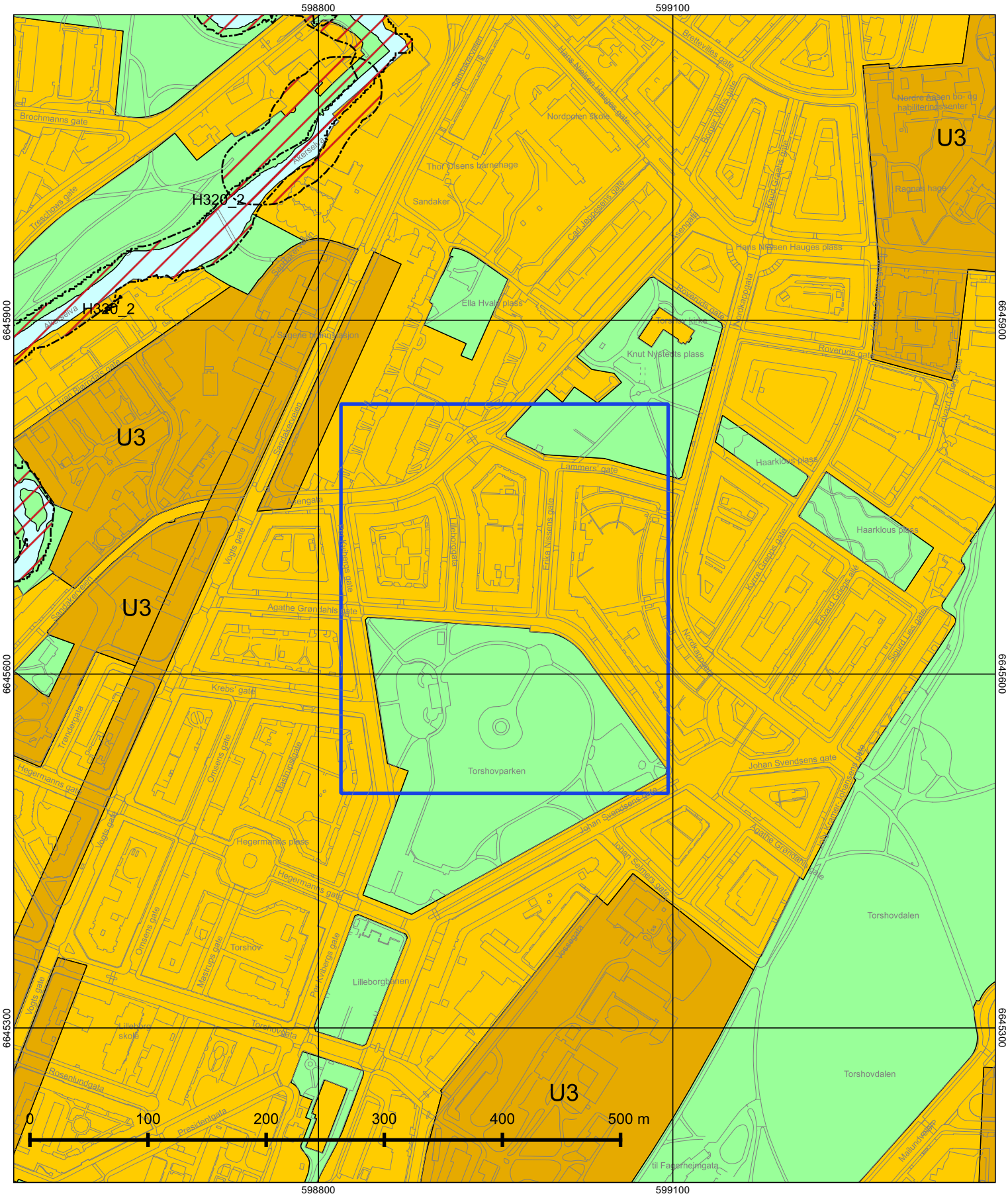
Dato: 24.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 145001/ 86514712
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC
Adresse: AGATHE GRØNDAHLS GATE 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/11

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




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145001/86514712
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC

## 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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
AGATHE GRØNDAHLS GATE 20

Dato: 24.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514712
8610335

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.224 BNR. 11

Vi viser til bestilling av 20250624 for AGATHE GRØNDAHLS GATE 20.

### GNR. 224 BNR. 11

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.01.1924.

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

### 331 m²

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

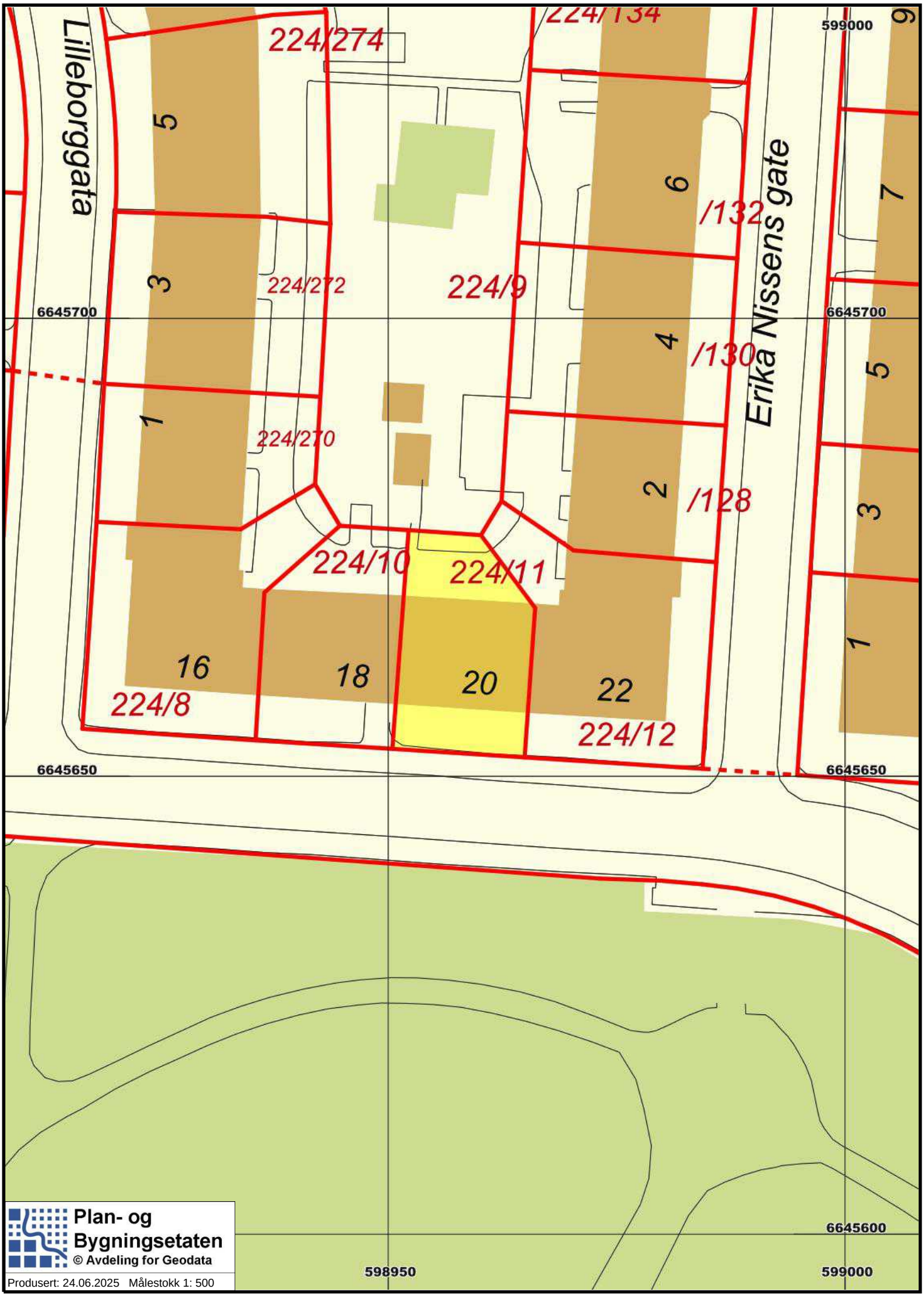
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


Lilleborggata
Erika Nissens gate
224/274
224/134
224/272
224/9
224/270
224/10
224/11
224/8
224/12
/132
/130
/128
16
18
20
22
1
2
3
4
5
6
7
9
599000
6645700
6645650
6645600
598950
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 24.06.2025 Målestokk 1: 500

Anmeldelse
6 Tegninger

BYGNINGSKONTORET
408
1921

# Expeditions-Dokument V

angaaende vaaningshus

paa Matr.-No. Thorshaug Kv. XVI mat Lilleborggaten bygn 1-2-3-4

Indleveret 11 juni 1921 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Nabosforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 11, ~~samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser~~.

Kristiania den 3/6 21

408/21

J. Pettersen

Gaarden bebygges
i paaskrevet retningslinie
plasseres med baat

Kria, 21/6 21

Thomas Fearnley

Kristiania Brandvæsen
S. & d. nr. 27612

484/1921

408/21

Oversendes Hr. Brandsjefen

Kristiania den 22 juni 1921

J. Pettersen

408/21

Oversender Bekræftelse herpaa Regnskabsførerens i 12te distrikt.

P. Brockmann.

Tilbageskrivelse hr. Brandchefen idet meddeles, at intet er til hinder for feiningens utførelse.

Kristiania 15/4 - 1923

P. Olsen.

Kr. Bygningsinspektøren m. d.

KRISTIANIA BYGNINGSVÆSEN

Kristiania 9/4 1923.

Journ. jnr. 408 - 1921.

Til

Kr.a vand- og kloakvæsen

Meddelelse ønskes tilstillet kontoret om hvorvidt det utførte kloakanlæg paa matr. nr. 16, 18, 20, 22 Agathe Grøndahls gt. (Thorshaug, kvartal XVI) er i orden.

G. Vogt.

L. Nr. 88 1923 Matr. nr 16, 18, 20 og 22. Agathe Grøndahls gt. (Thorshaug kvartal XVI)

Tilbakesendes Kr. byggningsinspektøren i nærværende distrikt idet meddeles, at rørlæggningsarbeidet er besigtiget og vil bli godkjendt naar inspektions og gaards-nummer samt den nødvendige stopsjektkum bringes i orden.

Kristiania vand og kloakvæsen 17/4 - 1923.

Overbetjent for kontoret

4

Oversendes herr brandchefen
i anledning fardigbeskrigelse.
Kristiania 2/4 1923
G. Bugge.

KRISTIANIA
300/23
BRANDVESEN

Tilbakesendes H. Bygningsinspektøren. Intet at bemerke.
Kristiania 28 april 1923.
18,325 Tinghs. erhl. anj fellesgavl innkommet. J. Brækken.

Oversendes Oslo kultusråd til fornyet behandling.
Oslo. 24/5-27.
For inspektøren
O. H. Magnus.

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren
Herfra er intet å bemerke
Oslo Helseråd, 2. juni 1927
A. Dietrichson
Sekr.

Sigurd Boe

Tilbakesender Am Byggeing Cluften i Anl. Bl 32-34 og innbiller sig Sundhetskommisjonens Foreskrivning av 29/12 22 og Kloakvæsenets Brev av 8de dies.

Chra 17/1 23 G Vogt.

804/1921.

Tilbagesend. M. 32-34 godkjendes som indstillet.

meddelt 18/1 23 Kria. 18/1 23.

H. J. Sparre.

Oversendes Kr.a Sundhetskommission i anledning fornyet besiktigelse.

Kristiania 9 april 1923.

G Vogt.

SUNDHETSKOMMISSIONEN
547
1923
Boligkontoret.
Jnr. 93/1923.

Bygningene nr. 16, 18, 20 og 22 Agathe Grøndahls gate er besigtiget. Ventilationsrørene av jernblik paa loftene er uheldige og maa i ethvert fald forsvarlig isoleres og beskyttes mot ødeleggelse. Nedløpsrørene fra takene er ikke i orden. Disse maa i alle tilfælder bringes i orden saa tidlig som mulig efterat bygningerne er under tak. Mangler i denne henseende har forvoldt væsentlige sanitære misligheter ved fugtighet. Gate og gaardsplass var ikke i orden. Bygningerne er tat i bruk.

Kristiania sundhetskommission 18. april 1925.

Efter kgl. res.
Ivar Pedersen

J. No.
Ofr. vedk. Arbeidsm. 21/4 23.

Hovedledningerne i Erika Nissens gate er endnu ikke lagt.
Forøvrigt henvises til de gjældende bestemmelser."

Kristiania vand-og kloakvæsen den 8. januar 1923.

Skriveel

Ernst Rohr

408/1921

m. 7. i anledn. bl. 32-34.

408/21

9/1 23.

H. Pettersen

Oversendes her oppmaalingsskisse med forespørgsel om kastforretning nu er anholdt.

Kristiania 11 januar 1923

For inspektøren

H. Sørensen.

41/23

Tilbageskuffes hr. inspektøren.
Kastforretningen er ikke afholdt.

Kristiania oppmaalings- & reguleringsvæsen 15/1 1923

Skiftesaaby

Fst.

A. Aasen

KRISTIANIA VAND- OG KLOAKVÆSEN 1922

408 1921 KRISTIANIA

6/1923 VAND- OG KLOAKVÆSEN

# Expeditions-Dokument 4.

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. Torshaug No XVI 16.18.20.22 Agathe Grøndahls gt.

Indleveret ..... Attesteret .....

J.nr. 6/1923. Ad.Torshaug XVI. Nr.16-18-20-22 Agathe Grøndahls gate.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Kristiania.

Nærværende anmeldelse er behandlet som rørlæggeranmeldelse og approbert i følgende skrivelser av 19.f.m. til anmelderen herr aut. rørlægger J.K.Jørgensen:

"Approbationen gjælder kun grundledningerne.

Deres anmeldelse paa lægning av grundledningerne i ovennævnte bygninger approberes paa følgende betingelser:

1. Den vanlige tinglæste erklæring som tidligere er avgit for kvartaler paa Torshaug og Linderen angaaende fælles ledninger maa avgis.
2. Med hensyn til fritagelse for at drænere paa begge sider av mellemvæggene mellem de forskjellige bygninger henvises til vand- og kloakvæsenets paategning av 27.april d.a. paa herr boligdirektørens ansøkning til bygningsvæsenet angaaende dræneringens anordning for de nordlige og østlige kvartaler paa Torshaug.
3. Sundhetskommissionen bemerker, at der maa anordnes et tilstrækkelig antal overvandssluk.
4. Av de indsendte tegninger kan man ikke avgjøre, hvorvidt det er nødvendig at anbringe vandlaas for samtlige takavløp. Man maa derfor paa stedet forbeholde sig at gi de fornødne paalæg herom, saafremt dette maatte vise sig paakrævet.
5. Hvis der ikke anordnes forhave foran bygningerne maa drænagen ikke lægges som vist uten veivæsenets tilladelse.

4

tilbakesendes Hr. Byggningsinspektøren i Akers Bl 30-31 og indstilles til godkjendelse saadan Anvisning for Kristiania kanalisasjonsvæsens fornødne Tilsyn med og Veiledning av saadanne Arbeider fra Rikevarslene av ført og utført av Rørlæggerne og i lokal Avisen. x)

Chra 4/12 22 H. Bryne.

x) og på Betingelse at Rørlæggerarbeidet blir særskilt kunngjort til Kloakvæsenet.

408
1922

Tillagsnum. til 30-31 godkjendes som indstillet.

middelt 6/12 22 Chra. 4/12 22.

H. J. Sparre

Nr. 32-34

J. Pettersen

Ovennævnte Chra. middelsbum. av mark- og kloakvæsenet til rettelse i anledn. Bl. 32-34.

23/12 22.

J. Pettersen

408
A

Kristiania kanalisasjonsvæsen
J.No. 2360.
1922.
INGENIØR

Der maa anordnes et tilstrækkelig antal overvaagningsfolk.

Kristiania sundhedskommission 28. desbr. 1922.

Efter bemyndigelse

L. Dietz

Sigurd Bay

M. 28-29 bnyn.

Til M. 28-29, bnyn. dav jernbjelken over oppmurstjenesteside, under vedsmitting til bemerkn.

meddelt 2/3 22 Oslo. 1/3 22.

H. J. Sparre

M. Pettersen

M. 30-31

Grunnarbeidene Oslo, sundhedsbrem. til utlatelse i anledn. M. 30-31.

408
D.

30/4 22.

M. Pettersen

Intet er bud mod skjenning til sundhetlig hus og vandledning.

Oslo sundhedskommission 2 december 1922.
Efter bemyndigelse

KRA SUNDHETSKOMMISSIONS
J. No. 2188
1922
INGENIØR

408
D

M. J. i anledn. M. 30-31.

408
1922

4/12 22.

M. Pettersen

Oversendes Hr. Byggningsraaden Anmeldelse til Byggeningsloven
foranstaaende Søknad.

Chra 13/12 21. G. Berge.

408/21

M. P.

Bl 23-25 Mgl andr.

Oversendes Hr. Byggningsraaden i Øvre Bl 23-25.
Endelig Godkjendelse kan ikke meddeles
herved:
1. Kloakforretning er avholdt og beiglaat
2. Kloaten i sine Hovedtræk er anmeldt og godkjendt
3. de under Punkt 4 av N. nævnte Beregninger i
min Indstilling av 20/7 21 er fremdeles gjældende og
godkjendt.

Chra 11/1 22 G. Berge.

408/21

Foranstaaende indstilling tiltrædes og
meddeles anmelderen.

meddelt 12/1-22

Chria. 12/1 22.

H. J. Sparre.

H. Pettersen

Til bl. 26 og 27 beregning av paakjending paa murpiller
skal bemerkes: Pillaren bør mures av godt fuget sten og
cementblandet mørtel.

Kristiania 27/1-22.

meddelt 28/1 22

H. J. Sparre.

E. Pettersen

408
1921

# Expeditions-Dokument 3.

angaaende Vaterlands Sees reguleringsplan nr. 16, 18, 20, 21 Agatha Gundersens gt.

paa Matr.-No. Torshaug XVII, ~~Bygn. 1-2-3 og 4.~~

Indlevert ..... Attesteret .....

42 22.

Undertegnede Hrr. Reguleringsschefen i Anledning av nu foreliggende situationsplan, Nr. 22, med foreliggende om de deri førte Matr. Nr. er rigtige og dens Kartforretninger er avholdt og rigtige.

Kra 10/12 21. H. Bugge

OPMÅLING 1831 1921 KRISTIANIA MÅLEAVDELINGEN

Tilbyrende hr. byggningsinspektøren

Der er ligget opkrev kartforretningen overensstemmende med situationsplanen, og konferense ut fra de gra denne plan angiver mals. ka, men kartforretningen er ikke endnu afholdt.

Kristiania opmaalings- & reguleringsvæsen 12 Dec. 1921

Kgl. Landmaaler.

F. Andersen

4

Kart. Kvs 1218-21

Oversendes Hr. Reguleringssjefen med Forespørsel om Kartforretning er anbefalet av Skiegbeck og Forbilfeldt Bilkd Skatr. Hr. Byggekyndige kan påstå.

Chra 17/10 21. H. Bugge

OPMÅLING OG REGULERINGSSJEFEN 1502 1921 KRISTIANIA

Tilbakesendes hr. byggesaksinspektøren Kartforretning er ikke anbefalet.

Kristiania opmaalings- & reguleringsvæsen 19

Gjelmar Eide

E. Schiøtz

Oversendes Hr. Byggesaksjefen i Anl Bl 18-21
Da Kartforretningen enbrui ikke er i Orden, kan Sendelig Godkjendelse ikke meddeles.

Chra 19/10 21. H. Bugge.

408/21

Foranstaaende indstilling bifaldes og meddeles anmelderen i anledn. Bl. 18-21.

meddelt 21/10 21

Chria. 20/10 21.

H. J. Stavrum

E. Pettersen

BC 22

N. J. i anledn. Bl. 22.

408/21

10/12 21.

E. Pettersen

Ovennævnte Yrkia. bygn. ikke i anledn. 11.9-16. - Under henvisning til mündelsbrev 'o bestätt. av 12. ds. og reg. vannds goedkjen. av 26. ds. - Se lid= stilles!

Under hensyn bygningens § 40 2 bil= stedes ikke da av mündelsbrev. og reg. vannst'nævnte vilkaar.

Yrkia. 27/8 21.

J. Pettersen

408/1921

A. S. Fr. Fg.

Bygn. kan. kan i möte igaar bestemt kun indstilles. 3 m. kunstig god= kjendes tilladelsen. 11.9-10.

meddelt 1/9-21

Yrkia. 1/9 21.

J. Pettersen

Bl. 12-17.

Tel 11.12-17, bygn. av sündmannsbrev, ikke nærmere at kunne, men sündmanns= mäen ved bygn. 1, 2, 7 og 8 anmeldes som vil i over= ensstemmelse med minstekrav 2 § 20 mg.

meddelt 12/10 21

Yrkia. 12/10 21.

H. J. Sparre.

J. Pettersen

2

M. S. i anledn. 11. 9-10.

408/21

20/8 21.

J. Fattigsm

Tilbakesendes Hr. Byggningsdirekteur.
Den nye Situationsplan (Bl 10) er overskrevet fra den oprindelige (Bl 1) med Gårdsnum. midlertidigen ændret. Efter den nye Situation tiltrædes Meddelelse fra § 40 2e for samtlige 4 Byggninger, hvilket indstilles til Godkjendelse av Byggningskommissionen.

I min Skrivelse av 20/7 21 er anført at der tiltrædes Meddelelse fra § 31 1e i Reglt. + § 102 1e for Gårdsjacadens Vindretningens mot Nabo i mindre Afstand end 4,00 for Bygn. 1 og 4. efter den nye Situationsplan tiltrædes dåden Meddelelse for samtlige 4 Byggninger.

Kr.a 23/8 21. 408/21

G. Bugge.

Grunnen Rhia. reg. vann til ut-
talelse i anledn. bl. 9-10.

408/21

DE MAJUNE OG REBBLERVÆSENETS ARKIV 1185 1921. KRISTIANIA

27/8 21.

J. Fattigsm

~~Tilbakesendes byggningsdirekteuren. Situationsplanen er forandret~~
~~gadelinjen, men det er at beklage at~~
~~sidebygningen ikke er~~ ~~tilbygningen~~
~~Den ønskede dispensation kan~~
~~derfor ikke tilstås~~

408/1921 — Kan 26 dette. J.

Kristiania Byggeraad

408 - 1921

1

522
1921

# Expeditions-Dokument nr. 2.

angaaende Vaskerihus nyt. nr. 16, 18, 20, 22 Agatha Grønlies vei.

paa Matr.-No. Thorshaug XVII ~~ovet Eiliboggt, bygn. 1-2-3-4~~

Indleveret ..... Attesteret .....

Evensudes Maria, snedkerbestyrer, til tilladelse i anledn. bl. 9-10.

408
21

5/8 21.
J. Sutherland

J.nr. 222
1921.

Sundhetskommissionen har fattet følgende beslutning:

Dispensation fra bygningslovens § $40^2$ anbefales indvilget paa betingelse av at parcellerne ikke fremtidig adskilles uten ved høist 1 meter høie stakitgjærder. W.C.-rummene maa gis vandtætte gulve, tilstrækkelig lys og effektiv ventilation direkte til pipe. Kjøkkenerne maa skaffes effektiv ~~dampavtrek~~ til pipe gjennem ventiler med fuld aapning. Samtlige ~~kjøkkener~~ maa skaffes ~~vandledning~~ saa det kunne utluftes. Gaardspumpen bør vandtæt ~~indrettes~~ i den utstrekning den ikke utlegges paa havn.

~~Kristiania sundhetskommission 12. august 1921.~~

1162
1921

408
21

4

4. Trappehusvæggene i Byggn. 1 og 4 er utilstrækkelig ophyldt ved W. C. Vinduer. Beregning for Pillar mellem Indtrædør og W-C. Vindue må fremvises!
5. Vinduerne fra disse Trappehuse til Gårdsiden mangler Bom. Forbindelsen iværksat i Trappehus nr. 4 mangler til Kjøkkenvinduerne ved Siden af
6. Der må redegjøres for Fundamenteringen
7. Statiske Beregninger må fremvises
8. Kloakken må anmeldes på ny som Hovedtrækket

Førend endelig Godkjendelse kan meddeles maa

a/ de under Punkt A, B, C, D, E nævnte Eftertagelser være udført i Henhold til § 40 Stk. 1

b/ de under Punkt F nævnte Eftertagelser være udført og Byggeriet i øvrigt overensstemmende

c/ de under Punkt 4, 6, 7 og 8 nævnte Forhold være redegjort for og godkjendt

d/ Kartoffelkælderen være udført og Terrænet

e/ Kjøkkenpartiskillevæggene være ophøjet

Expd. 29/7 21.

408/21

Forslaget bifaldtes

23/7 21.

meddelt 26/7 21

H. J. Hansen

# N. D. til Indstilling.

408/21

16/7.21.

H. J. Sparre.

Tilbageværende Hr. Byggeinsp. Sager.

Der tiltrædes Udtalelse i Henh. til § 40 2) fra
A. § 31 1) for fælles Brandgavle i 1½ st. Tilfælde
mellem Bygn. 1 og 2 — og mellem 3 og 4.
— for sædvanlige fælles Brandgavle, der
ikke føres over Tagfladen
— for Gårdfacadens Vinduesåbninger
mod Nabo i mindre Afstand end
4 m. for Bygn. 1 og 4 i saavel
— for samme Vinduer mod Nabo i
samme Byggeinsp. Kvarterer mod
Gaderne.
B. § 31 2) for Tagfod mod Nabo for Bygn. 1, 2, 3.
C. § 47 6a) for skrå Tagflade Hældning for Bygn.
ning 1 og 4.
D. § 47 6c) for Trappehusenes direkte
Forbindelse med Kælder.
E.

Der tiltrædes Udtalelse meddelt ved Byggeinsp.
Konstruktionen fra
F. § 40 2) for Gårdrummets Areal og mindste
Afstandsregning for Bygn. 1 og 4.
E § 54 I sidste Afs. for Trappeopgangenes Afstand
fra Nabo for Bygn. 1 og 4.

Videre bemærkes:
1. W.C.-Anlæggene må gøres tilgængelige
2. Pigtråd må kaldes tilbage for de 1½ st. Fælles-
gavler
3. Trappeløbene for Bygn. 1 og 4 må anlægges
således, at den fri Bredde også ved Mist-
repræsentation bliver mindst 1,10

2.

Oversendes Kristiania Brandstyre.

Anmeldelsen anbefales paa følgende betingelser:

1) Kjældernedganger i forbindelse med trapperum indbygges ildfast med ildfaste selvlukkende dører.

2) Indvendige dører mot trapperum gjøres selvlukkende, og lysaapninger i, over eller ved siden av disse dører dækkes med ildsikkert glas.

3) Vinduer fra W. C. mot trapperum dækkes med ildsikkert glas i faste jernrammer.

4) For manglende brandvægger over taket maa taket paa begge sider av brandvæggene paa den indvendige side bekledes i mindst 1 meters utstrækning med ildfast materiale og taktækningen over brandvæggene lægges i cementmørtel direkte paa disse.

Kristiania den 27. Juni 1921.

P. Brandt Olsen.

Kr. Br. jnr. 204/21.

Tilbakesendes med tilslutning hr. ingeniørens uttalelse i Kristiania Brandstyret kan i intet tilfælde [illegible] bestemmelsen:

Anmeldelsen anbefales paa de av brandchefen under 27 juni d. a. fastsatte betingelser.

Kristiania brandstyre 8 juli 1921.

Robert Jacobsen

408/21

Overrekt Kr. sundhetskommission

Kristiania den 12 juni 1921

H. J. Sparre

408/21

Intet at bemerke.

Kristiania sundhedskommission 14. Juli 1921

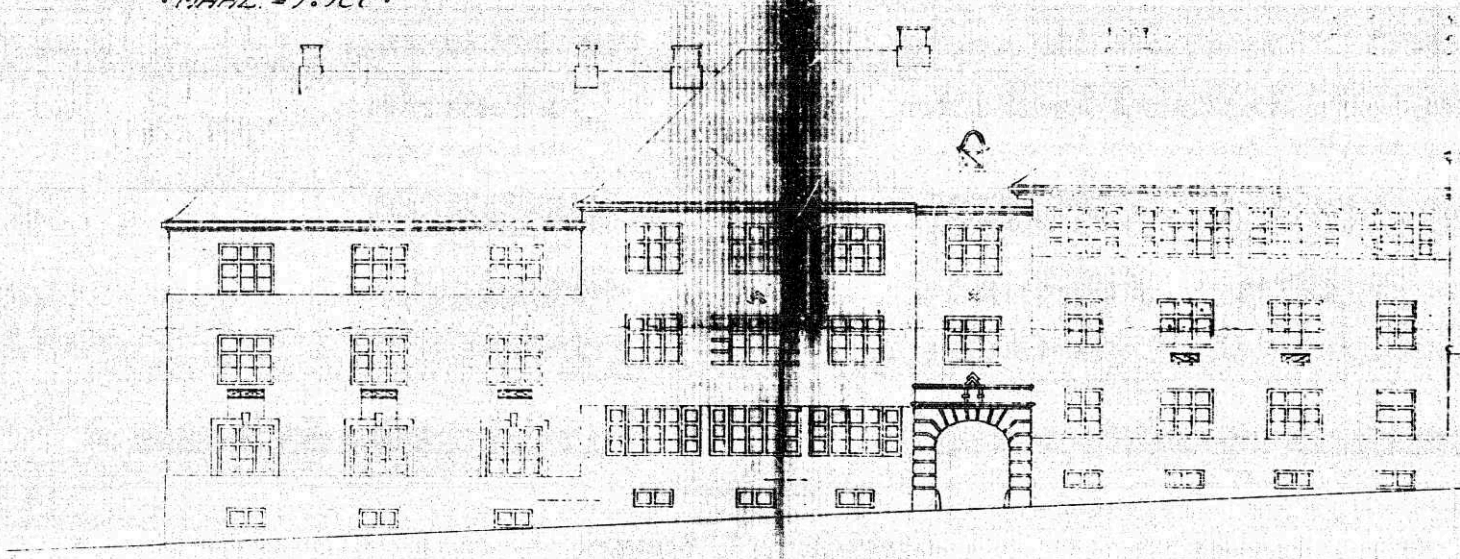
Efter bemyndigelse

L. Dietrichson

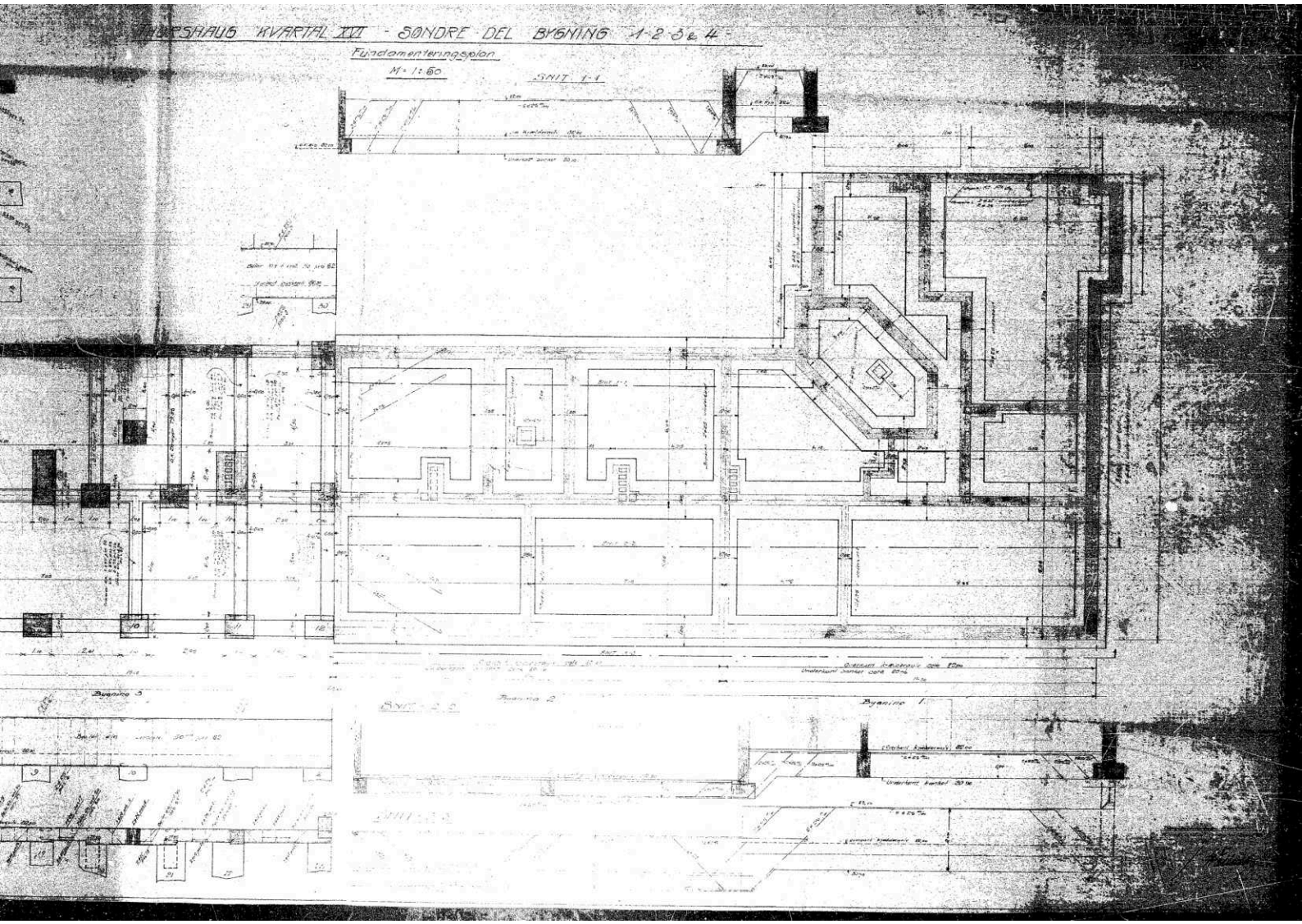
1071/21

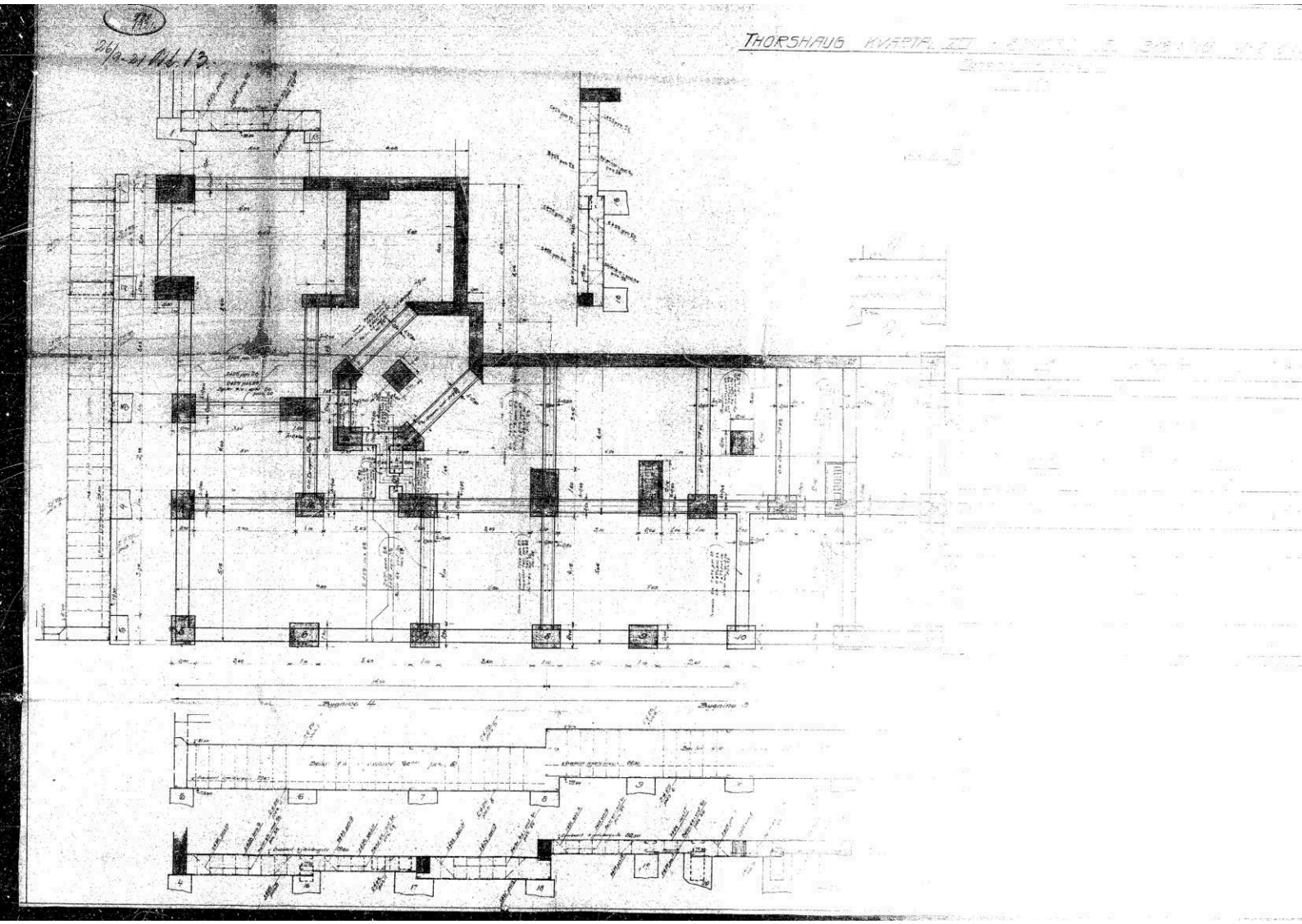
B26

· THORSHAUG · 1. FARTAL · XII ·
· 3 ØMDRE · DEL · [LILLEBORGGATEN] ·
· MAAL. = 1. 100 ·



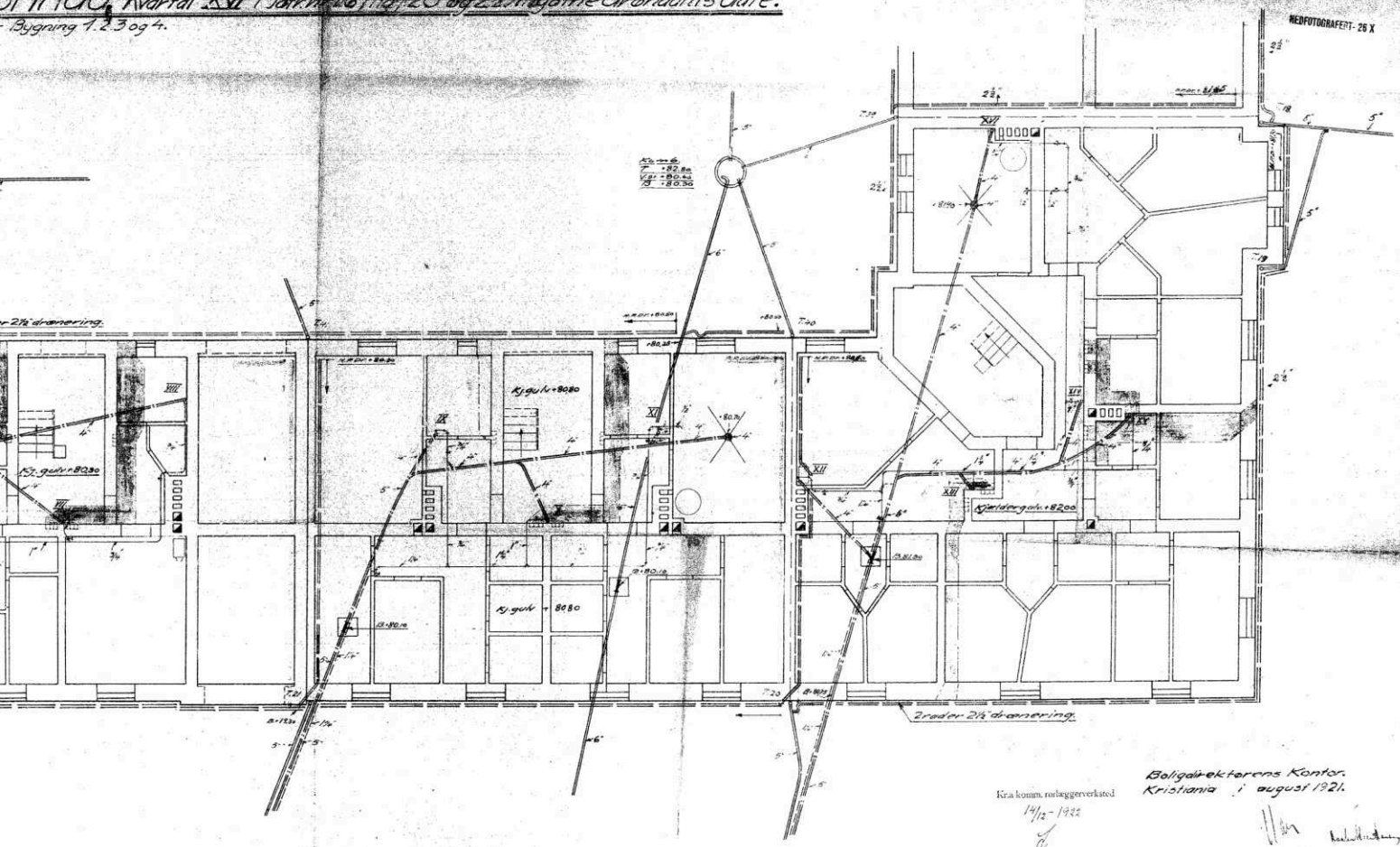
· FAÇADE · MOT · SYD · [LILLEBORGGATEN] ·


KVARTAL XVI - SØNDRE DEL BYGNING 1-2-3 & 4
Fundamenteringsplan
M: 1:50
SNIT 1-1
SNIT 2-2
SNIT 3-3
Bygning 1
Bygning 2
Bygning 3



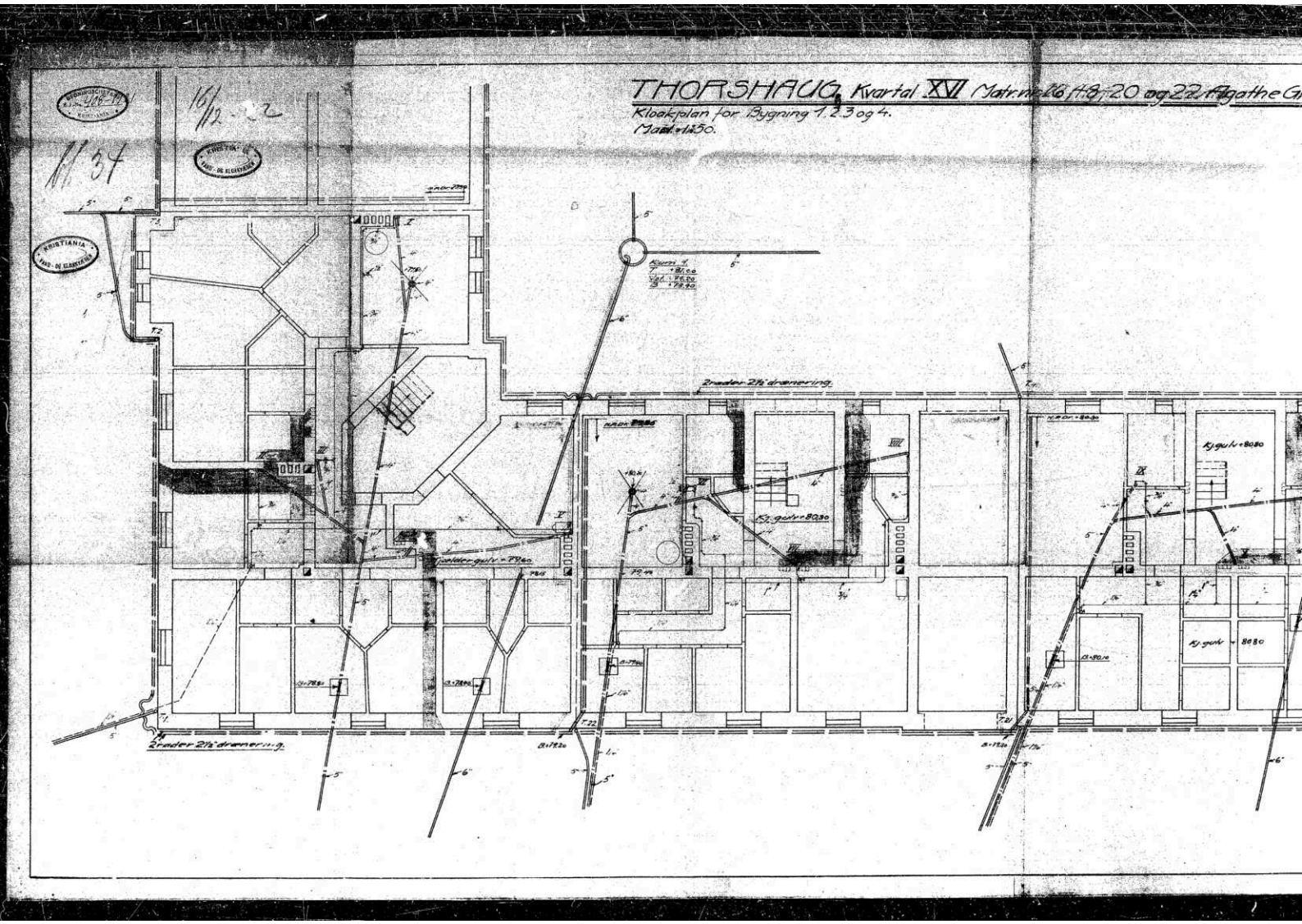
SHAUG Kvartal XVI Matr.nr. 16, 18, 20 og 22 ved Magathe Grøndahls Gate.
Bygning 1. 2 3 og 4.

REDFOTOGRAFERT - 26 X




Kra komm. rørlæggerverksted
14/12 - 1922

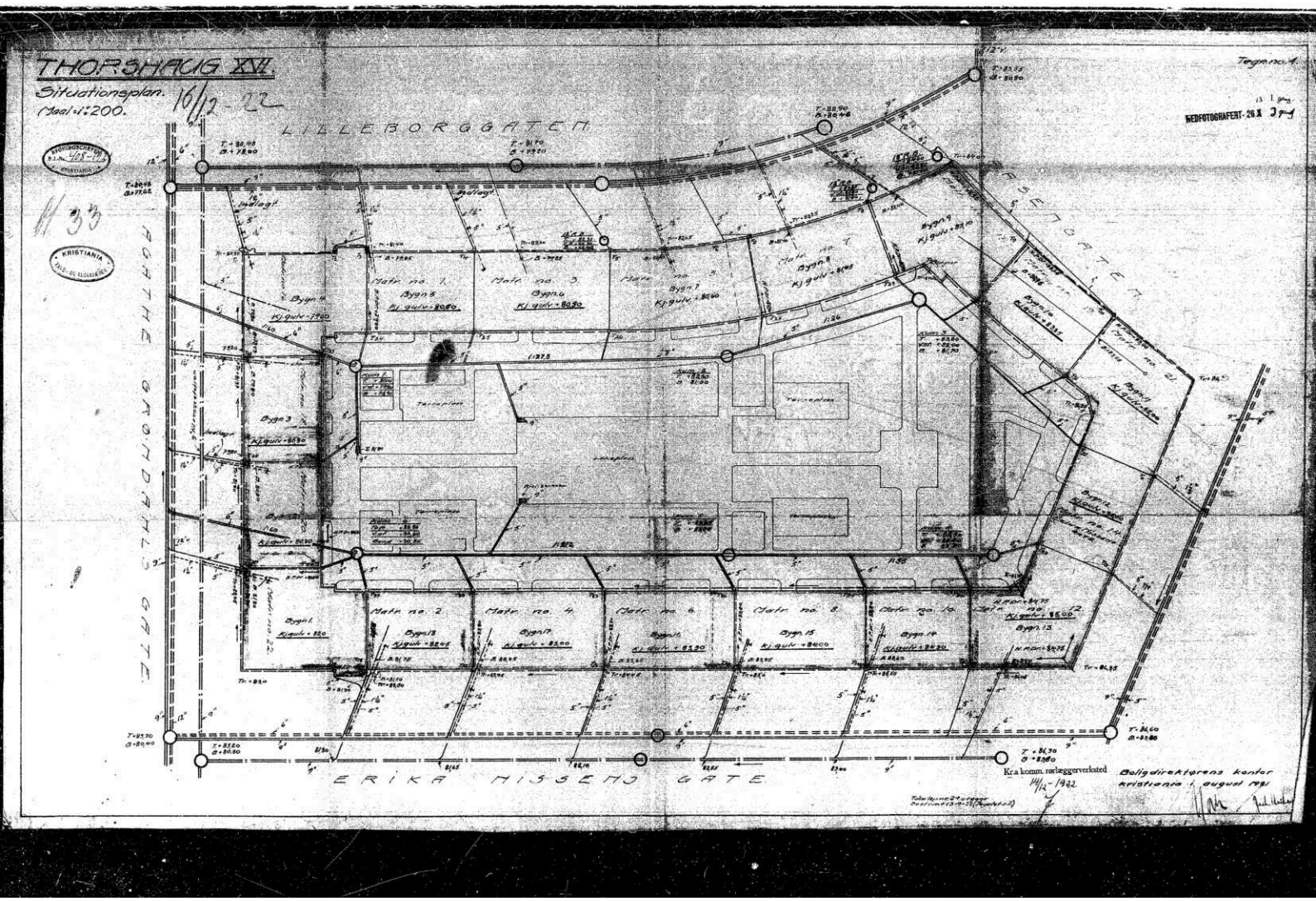
Boligdirektørens Kontor.
Kristiania i august 1921.


THORSHAUG Kvartal XVI Matr.nr. 16, 18, 20 og 22 Agathe G
Kloakplan for Bygning 1. 2. 3 og 4.
Maal. 1:150.
2 rader 2½" drænering.
Kj. gulv + 80.30
Kj. gulv + 80.80
Kjelder gulv + 77.40
2 rader 2½" drænering.

# THORSHAUG XXL

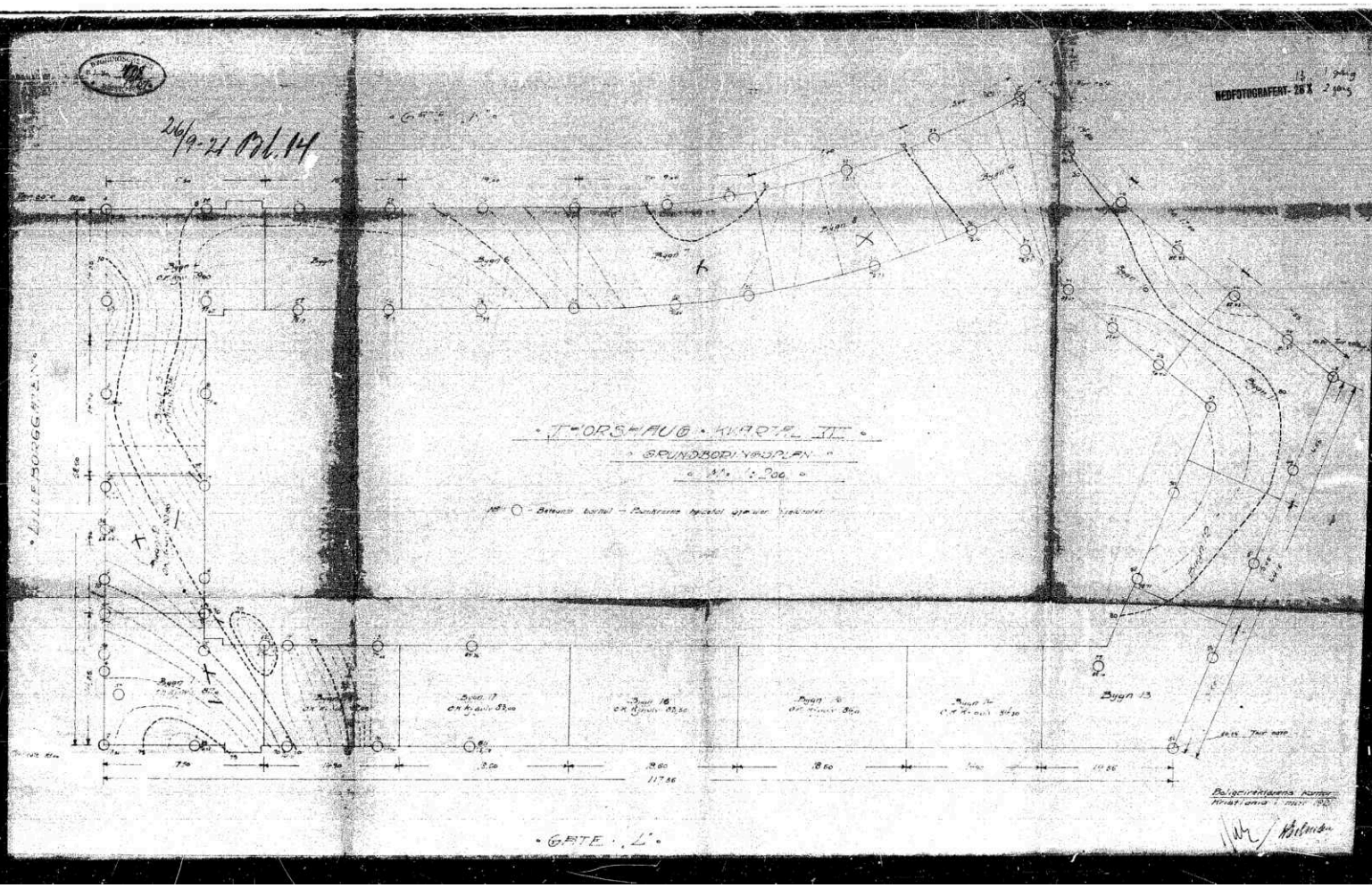
Situationsplan. 16/12 22

Maal 1:200.




Kra komm. rørleggerverksted
11/12-1942

Boligdirektørens kontor
Kristiania i august 1951

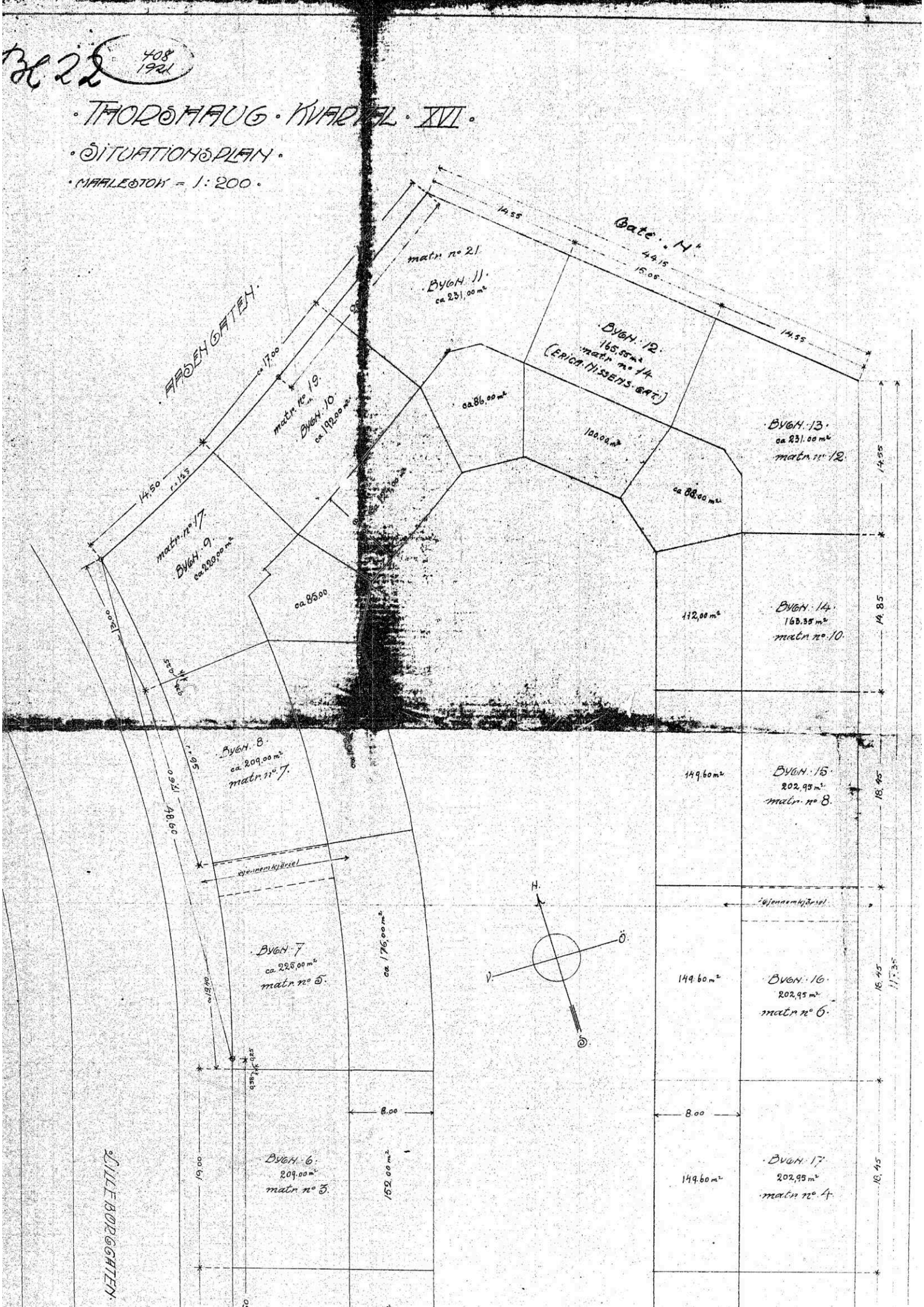

26/9-21 Bl. 14
NEDFOTOGRAFERT 26/3
TJØRSHAUG · KVARTAL II ·
GRUNDBORINGSPLAN
· M. 1:200 ·
LILLEBORGGATA
· GATE · 1 ·
· GATE · 2 ·
Bygn 13
Bygn 17
Bygn 16
Bygn 15
Bygn 14
7.50
3.00
3.60
117.36
Bolgeinnkjøpets kontor
Kristiania 1 mai 1921

Bc 22 408 1921

# · THORSHAUG · KVARTAL · XVI ·

· SITUATIONSPLAN ·

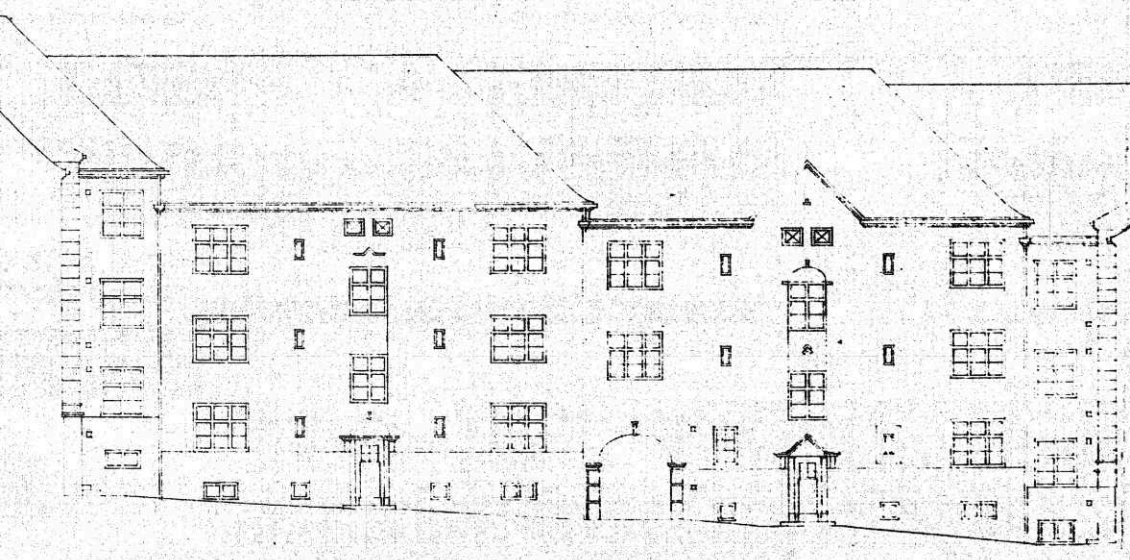
· MÅLESTOK = 1 : 200 ·



BYGN. 14.
168.55 m²
matr nº 10.
142,00 m²
BYGN. 15.
202,95 m²
matr. nº 8.
149.60 m²
BYGN. 16.
202,95 m²
matr nº 6.
149.60 m²
BYGN. 17.
202,95 m²
matr nº 4.
149.60 m²
BYGN. 18.
163,90 m²
matr nº 2.
BYGN. 8.
ca 209,00 m²
matr nº 7.
BYGN. 7.
ca 228,00 m²
matr nº 5.
BYGN. 6.
209,00 m²
matr nº 3.
BYGN. 5.
165,00 m²
matr nº 1.
BYGN. 1.
BYGN. 2.
BYGN. 3.
BYGN. 4.
LILLE BORGGATEN.
AGATHE GRÖNDAHLS GATE.
H.
V.
Ö.
S.
ca 85,00
ca 176,00 m²
ca 152,00 m²
ca 96,00 m²
ca 61,60 m²
88,00 m²
52.50
48.60
17.60
15.00
10.00
6.00
5.00
8.00
14,25
18,05
14.95
58.50
BYGGELINIE
REG. LINIE

. XVI.
SGATEN).

NEDFOTOGRAFERT- 13 X

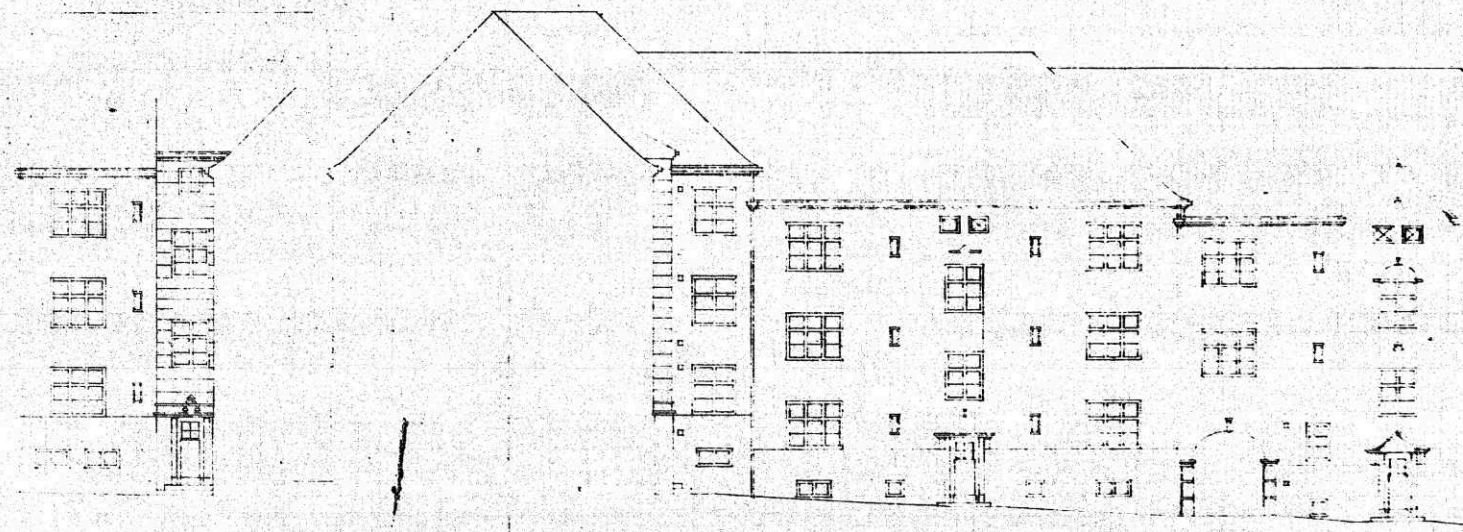


MOT GAARDEN.

KRISTIANIA

· THORSHAUG · KVARTAL · XVI ·
· SØNDRE · DEL · [LØKEBORGGATEN] ·
· MAAL. = 1:100 ·

11 8

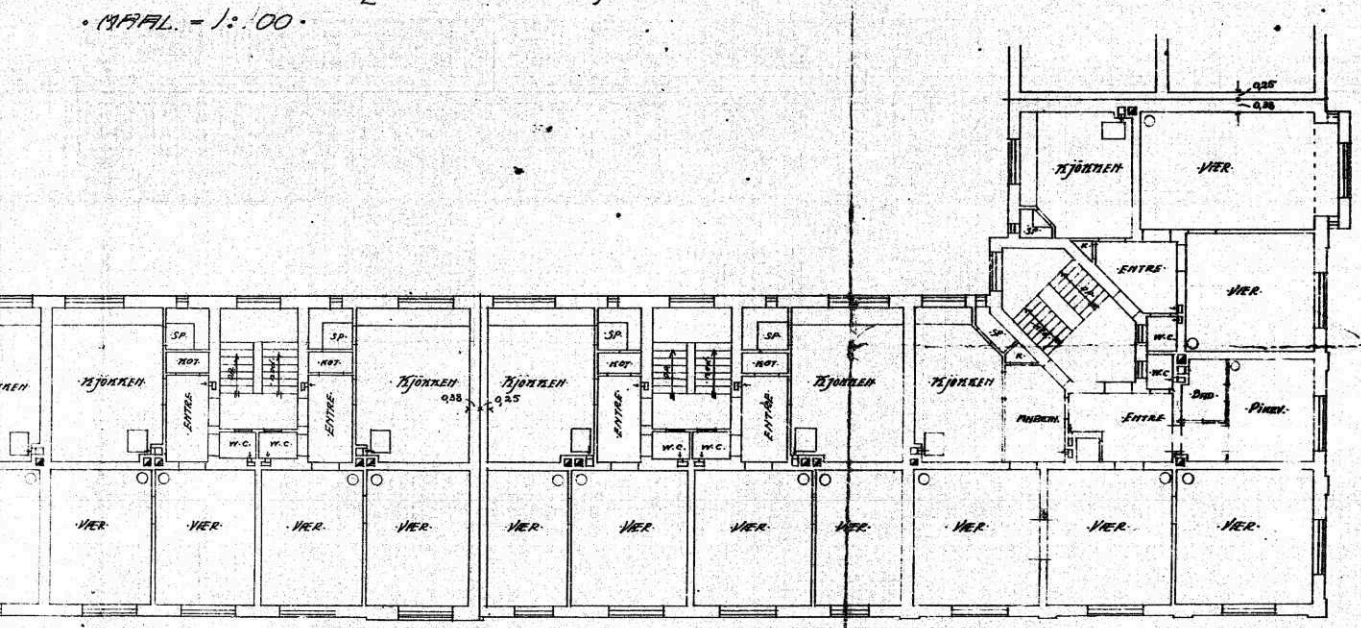


· SIDE FØT ·

· MOT · GAARDEN ·

· VAALSHAUG · KVARTAL XVI ·
· SØNDRE · DEL · [LILLEBORGGATEN] ·
· MAAL. = 1:100 ·

NEDFOTOGRAFERT- 13 X



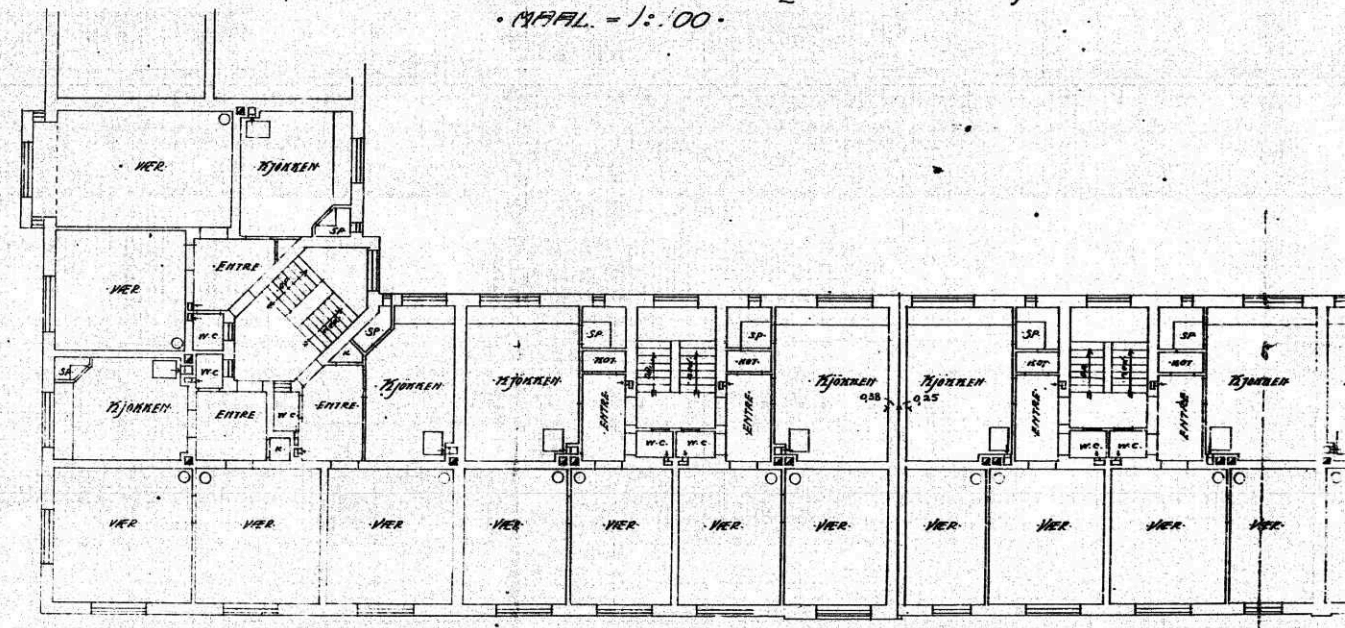




BYGNINGSCHEF
KRISTIANIA

GE.

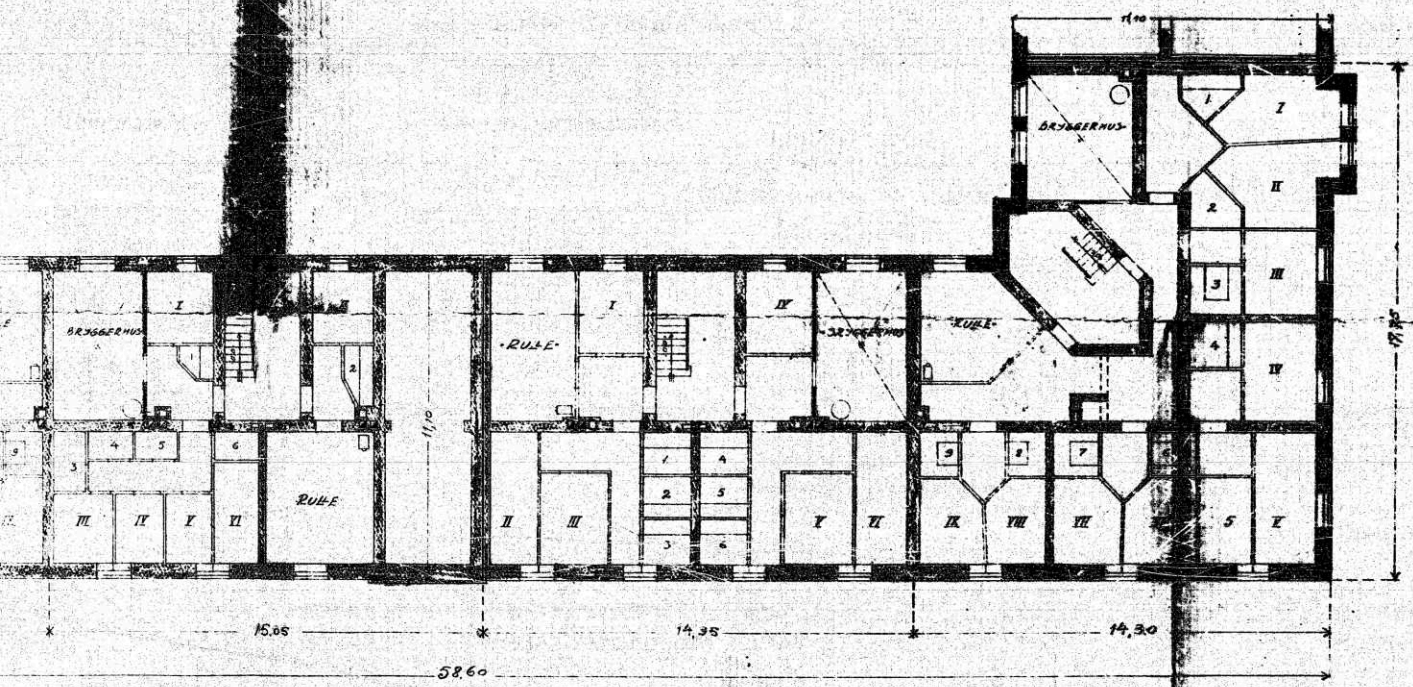
· VAAGEHAUG · KVARTAL XVI ·
· 9 ÖNDRE · DEL · [LILLEBORGGATEN] ·
· MAAL. = 1:100 ·




· PLAN · AV · ~~Gjen~~ 3die ETAGE ·

13 K

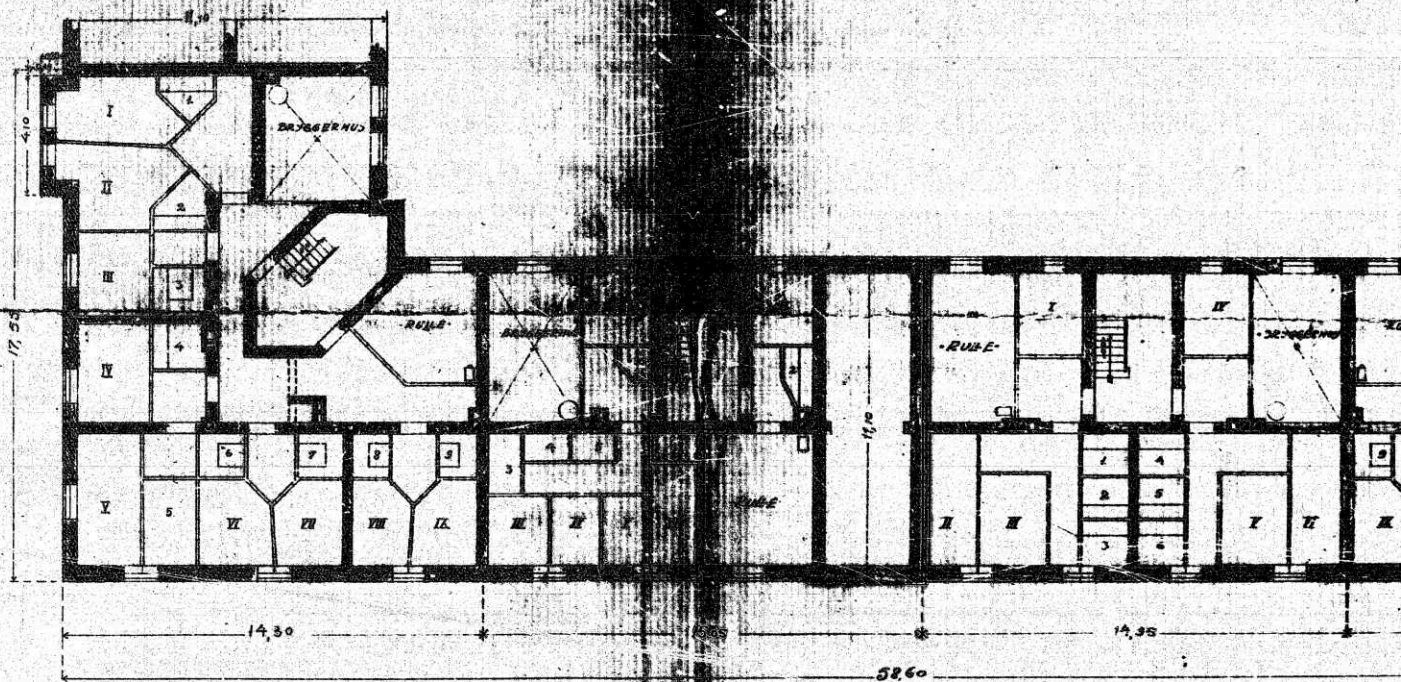
· THORSH[illegible] · KVARTAL · XVI ·
· SÖNDRE [illegible] · LILLEBORGGATEN ·
· MAAL. = 1:[illegible] ·



BC 2

KVARTAL · XVI ·

LILLEBORGGATAN

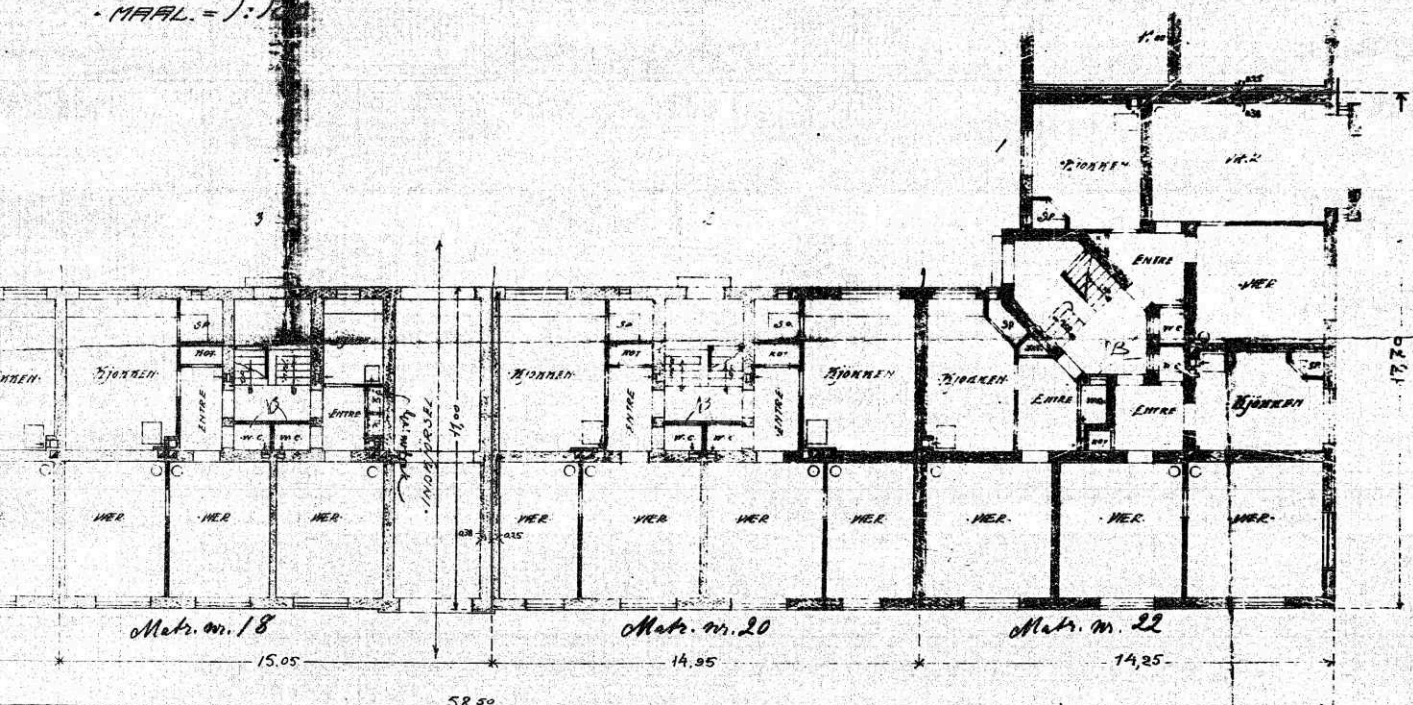



· PLAN · AV · KJELDER ·

· THORSHAMN · KVARTAL · XVI ·

· SÖNDRE DEL · [LILLEBORGGATAN] ·

· MÅTT. = 1:100 ·

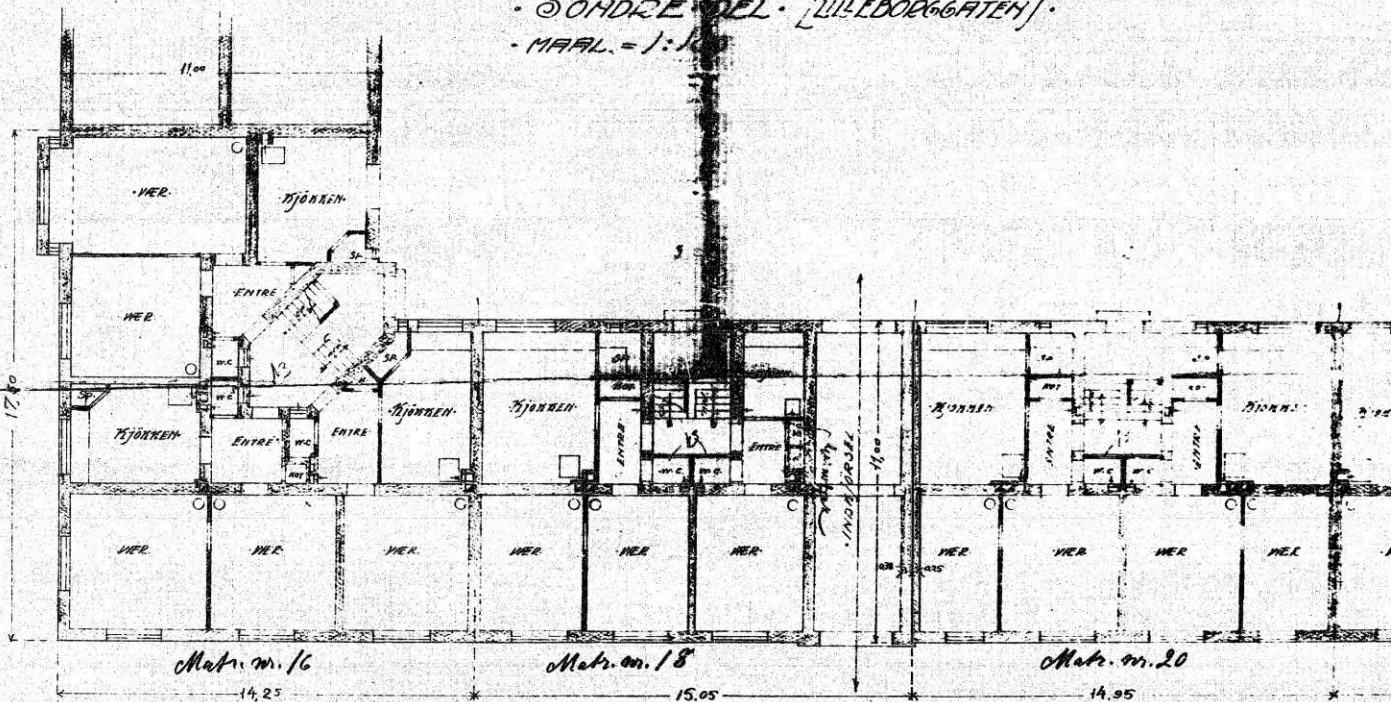



Agathe Gröndahls gata

PZ 3

408
1921

· THORSHAMN · KVARTAL · XVI ·
· SÖDRE DEL · [LILLEBORGGATAN] ·
· MARK. = 1:1[illegible] ·

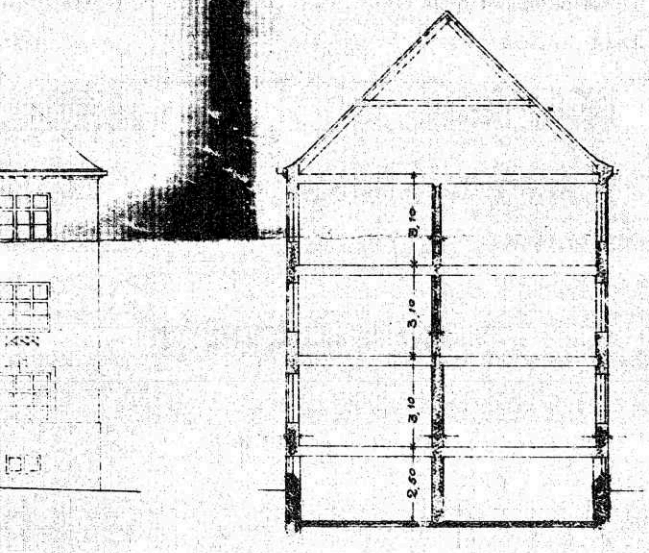



· PLAN AV 1:STA VÅNINGEN ·

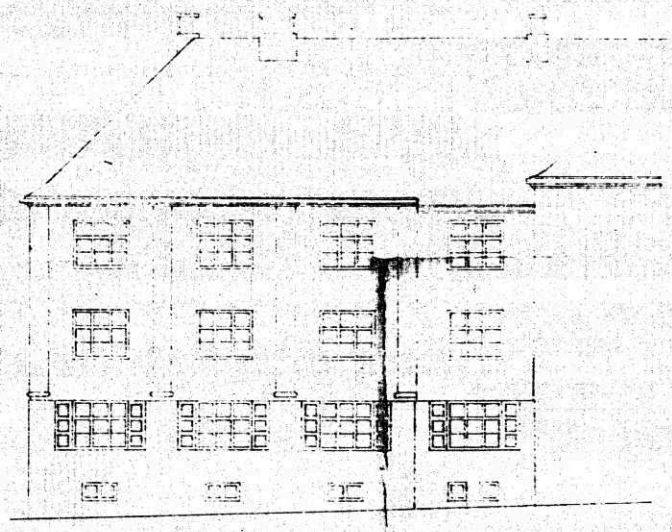
Agathe Gröndahls gata

MEDFOTOGRAFERT- 13 X

· THORDENSGT. · KVARTAL · XVI ·
· SØNDRE SIDE · [WILHELMSBORGGATEN] ·
· MÅL. 1:100 ·




· TVERSNITT ·

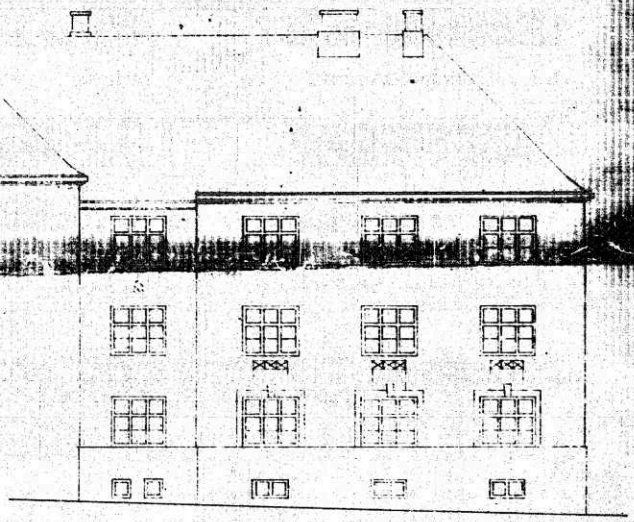


· FASADE · MOT · ØST · [GATE · L]

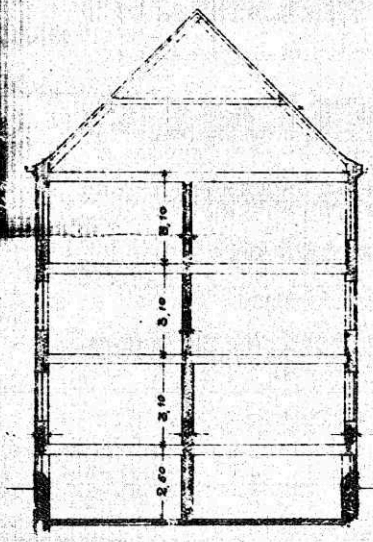
Bc 5

BYGNINGSCHEF
B. A. No. 1881
KRISTIANIA

· TRODDEN · KVARTAL · XVI ·
· 5 GAMLE · DEL · [LILLEBORGGATEN] ·
· MAAL · 1:100 ·



· FAÇADE · MOT · VEST · [GATE · 12] ·

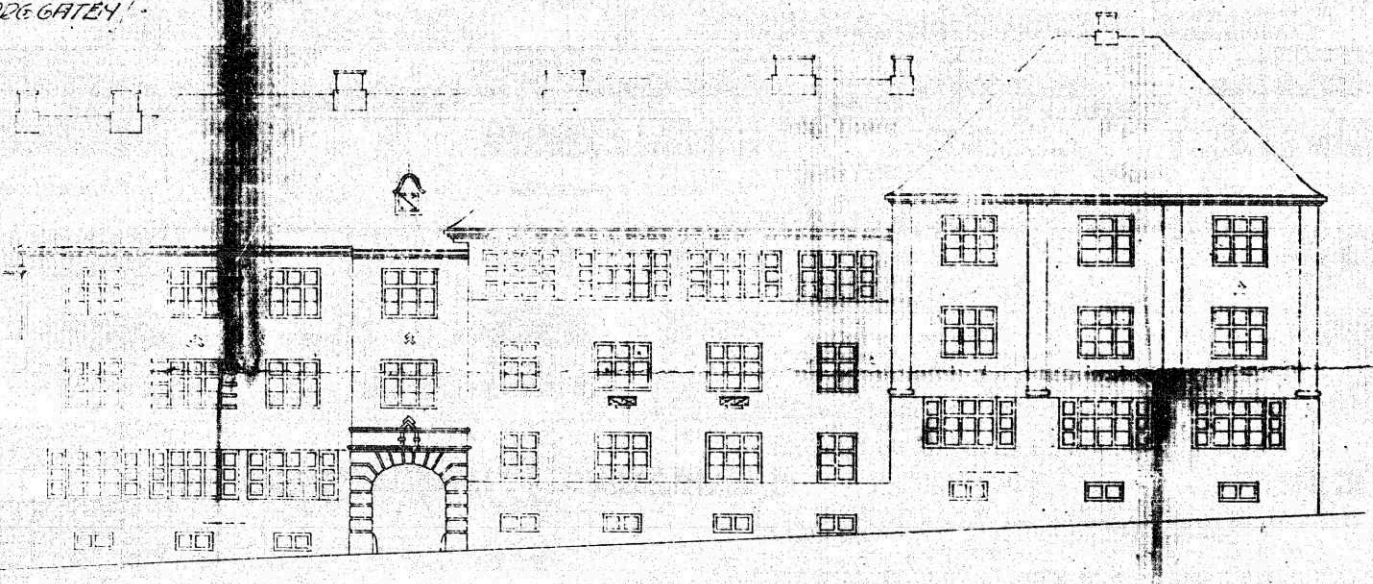



· TVERSNIT ·

· FAÇADE ·

NEDFOTOGRAFERT- 13 X

FL. XII.



- 4 - 21

Anmeldes i Tegningen

No 1308 1922

1.

# Expeditions-Dokument

angaaende Vandklosetanlæg med gasvandrensende Apparat

paa Matr.No. Thorshavn XVI. Kah. m. [redacted] for Asjath Grøndahl

Indleveret 12 december 1922 Attesteret

Gunnars Maia. mindelundshaven. ag
rørk - og bitrakvasund til vitalin.

1308.
1922

247/1922

J. Pittman

Saden i forbindelse med skrivelse dateret 13/12 21.
Skal jeg herved tillade mig at anbefale den
fra bl. 3. d. m. ansøgte ændring af
Klosetter og cisternen med videre av
godkjendt type.

15 December 1922.

Sundhedskommissionen

2303
1922

Sundhedskommissionen

Sigurd Bay.

K K A 5/1/1923.

Sendes det ærede formandskap.cfr.sundhetsforskriftenes § 33.

Den ansøkte dispensation fra vedtægtenes § 6 anbefales meddelt paa de i vandvæsenets og sundhetskommissionens foranstaaende paategningsskrivelser omhandlede betingelser.

Et eksemplar av almindelige bestemmelser for vandkloset - anlæg vedlægges.

Kristiania, Raadmanden for 5te avdeling, den 11 januar 1923.

Hellberg

KRISTIANIA FORMANDSKAP Sak nr 0134 1923

K. K. A. V. 0068 * 22. JANR. 23

Tilbakesendes med bilag hr. raadmanden for 5te avdeling.

I formandskapets möte den 17. ds. besluttedes:

Raadmandens indstilling bifaldes.

KRISTIANIA FORMANDSKAP, den 18. januar 1923.

Pettersen

Kr. Lau. 24.

D. k. j. 23/1 1923.

Tilbakesendes hr. boligdirektøren under henvisning til foranstaaende.

Søkeren bedes efter avbetalingsbestemmelsen for at vedlegges byggningsanmeldelsen.

for 5te avd. Kristiania den 22 januar 1923.

Pettersen

A. Pettersen.

1808 - 1922

K.K.III. j-nr. 1225/21.

## Almindelige bestemmelser for anlæg av vandklosetter.

1. Inden de distrikter, som har avløp til de offentlige rensestationer tillates vandklosetter opsat uten fordring om privat renseanlæg, men med forpligtelse for til at svare den av bystyret til enhver tid fastsatte avgift pr. kloset.

2. Utenfor nævnte distrikter kræves anlæg av privat renseanlæg og forpligtelse til at sløife samme efter et rimelig varsel, naar det forlanges av kloakvæsenet, samt til at erlægge saadan avgift som under punkt 1 nævnt, naar de private renseanlæg er sløifet.

Renseavgift for vandklosetter er i bystyremøte den 14. juli 1920 besluttet ophævet fra 1. juli s.a. og inditil videre.

J.nr. R-4/1923. Ad. Tørshaug kvartal XVI, samtlige bygninger.

Oversendes Kristiania sundhetskommission til uttalelse.

Nærværende andragende fra Boligdirektøren paa vegne av eieren av ovennævnte eiendom om dispensation fra sundhetsforskrifternes § , for anbringelse av vandklosetter i nævnte eiendom tillater man sig at anbefale indvilget paa følgende betingelser:

1. Avløpsvandet fra klosetterne maa føres til et av sundhetskommissionen og kloakvæsenet godkjendt renseanlæg forinden det føres til offentlig kloak.
2. Eieren maa ved tinglæst erklæring forplikte sig til at sløife renseanlægget og føre avløpsvandet fra klosetterne direkte til offentlig kloak, naar kommunens vedkommende maatte forlange dette, samt fra den tid at betale den til enhver tid av bystyret fastsatte aarlige avgift pr. kloset.
3. De nærmere bestemmelser for anlæggets utførelse vil bli opstillet naar anlægget paa vanlig maate anmeldes hertil.-

Kristiania vand-og kloakvæsen den 8. januar 1923.

K. K. A.v J. nr. 32.23.

K.R.A SUNDHETSKOMMISSIONS J. No. 23 1923 INGENIØR

Tilbakesendes hr. Raadmanden for 5. avdeling.

Andragendet anbefales indvilget under henvisning til Ingeniørvæsenets foranstaaende paategning, hvortil man henholder sig.

Kristiania sundhetskommission 9 januar 1923.

Efter bemyndigelse

5.

# Ekspedisjons-Dokument 2.

angående Vannklosettanlegg og et gassvannvannsapparat.

på matr.-nr. Torshaug XVI - 1-3-5 og 7 [redacted] Ag. Grøndahls gate.

Innlevert ..... Attestert .....

Agathe Grøndahls gt. 16-18-20-22.

Oversendes Oslo helseråd til fornyet behandling idet mangelene ved baket å rettet.

Oslo 8/10-25

[signature]

Intet å bemerke.

Oslo helseråd 15/10 1925

Kl. Legetilsyn

[signature]

1528/1925

[signature]

OSLO
VANN OG KLOAKKVESENET
IN 0,0/1.26 - 23 SEP 1925
REVISJONSAVD.

Overrundes Oslo vann og kloakkvesen
og derefter
Oslo helsenåd til besiktigelse i h.t. 27/13.

Oslo 22/9-25. G. Dahl

Jr nr 4196/1925 Tarskaug Nr XVI
Agathe Grøndahlsgt nr 16-18-20 og 22.
Lillebergsgaten nr 1-3-5 og 7.
Overrundes Oslo Helseraad idet
meddeles, at særleggearbeidet vedkommende vann kloakk og vannklosettanlegget er besiktiget og godkjent.
Oslo vann og kloakkvesen 28/9 1925

Kr. Torcell

Knut Asker

OSLO HELSE...
1453
1925

Der maa anbringes klosettskåle for leilighetene de betjener.

Oslo 5/10 1925

S. Pihlsen

Sigurd Berg

kloakvæsenet heller ikke motsætte sig at saa sker. Man maa dog forbeholde sig adgang til at skride ind saafremt dette senere skulde vise sig nødvendig.

For matr.nr. 16-18-20-22 Agathe Grøndahls gate var likeledes anført sundhetskommissionens paategning angaaende lysforholdet i badet i presteboligen. (Jvf. sundhetskommissionens ovenstaaende paategning av 15.ds.)

Forøvrigt var hevnt den vanlige paategning om at den nødvendige anmeldelse maatte gjøres til bygningsvæsenet.

Kristiania vand-og kloakvæsen den 19. december 1922.

1308/1922

Konst Asher

1308/22 V.D. til indstilling.

20/12 22.

H. Pettersen

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren og indstilles til approbation, paa de av sundhetskommissionen og vand- og kloakvæsenet foran anførte betingelser.

Kristiania 21 decbr. 1922

For inspektøren

H. Sørensen

1308/1922

-godkjendes som indstillet. 21/12 25 Tinfl. ordl. av dem. fra sundhetsforskr. §6 for fælles vann-skyllekloakker og vann-og kloakker.

Meddelt 22/12.22

Kl. 10 disp. fra sundh. forskr. §6

22/12-22 Tinfl. ordl. indk. under fra [illegible] for vandklosetanlegg.

Mria. 21/12 22

C. J. Sparre

H. Pettersen

KRISTIANIA
VAND- OG KLOAKVÆSEN

2.

J.nr.247/1922.Ad.Torshaug XVI. Nr.3-5-7 Lilleborggaten.
" 16-18-20-22 Agathe Grøndahls gate.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Kristiania.

Approbationen gjælder kun anlæggene over grunden.

Nærværende anmeldelse er behandlet som rørlæggeranmeldelse og approbert i tre skrivelser til anmelderen C.Blunck A/S av igaar. Disse tre skrivelser er enslydende som nedenfor anført:

"Under forutsætning av, at magistrat og formandskap meddeler den fornødne dispensation fra sundhetsforskrifternes § 6 samt at bygningsvæsenet approberer den bygningstekniske indredning approberes rørlæggerarbeidet for kloak- og vandklosetarrangementet paa følgende betingelser:

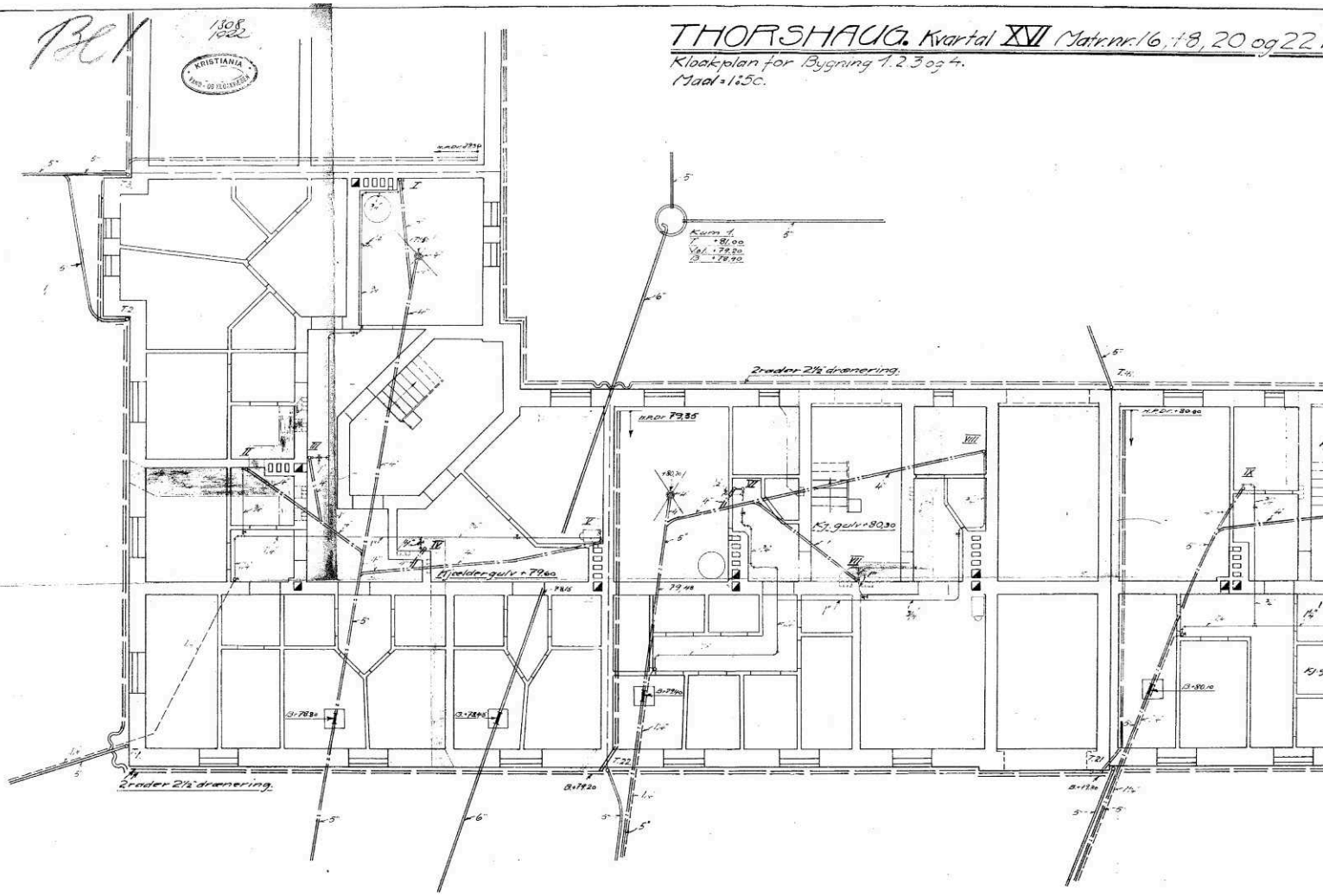
1. Eieren maa avgi tinglæst erklæring for at han forplikter sig til at sløife renseanlægget og føre avløpsvandet direkte til offentlig kloak, naar dette maatte forlanges samt at svare den av bystyret til enhver tid fastsatte aarlige avgift pr. kloset.
2. Klosetskaaler og spylecisterner maa være av godkjendt konstruktion. Stoppekran maa anbringes paa vandledningen foran hver spylecisterne.
3. Samtlige vand- kloak- og ventilationsledninger maa være frostfrie. Klosetrummene maa om nødvendigt opvarmes.
4. Stakeluke maa anbringes over øverste og under nederste forgrening.

For matr.nr. 16-18-20-22 Agathe Grøndahls gate var anført som punkt 5 følgende:

Den viste konstruktion av badesluke betinger at badegulvet støpes av beton.

For matr.nr. 5-7 Lilleborggaten var anført som punkt 5 og 6 følgende:

5. Montering av de to viste utslagsvaske og en iskum paa opslæg i første etage uten at disse opslæg ventileres over tak indvilges indtil videre paa betingelse av, at man forbeholder sig adgang til at forlange opslæggene ventileret over tak paa reglementert maate, saafremt dette senere maatte vise sig paakrævet. Herom maa eieren underrettes.
6. Da sundhetskommissionen ikke har hat noget at indvende mot at den viste kum i melkebutikken gis direkte avløp til kloak, vil vand-og


1308
1922
KRISTIANIA
THORSHAUG. Kvartal XVI Matr.nr. 16, 18, 20 og 22
Kloakplan for Bygning 1. 2 3 og 4.
Maal = 1:50.
Kum 1.
T. +81,00
Tal. +79,20
B. +78,40
2 rader 2½" drænering.
nivo 79,35
Kj. gulv +80,30
Hj. gulv +79,60
79,48
2 rader 2½" drænering.

BC 8

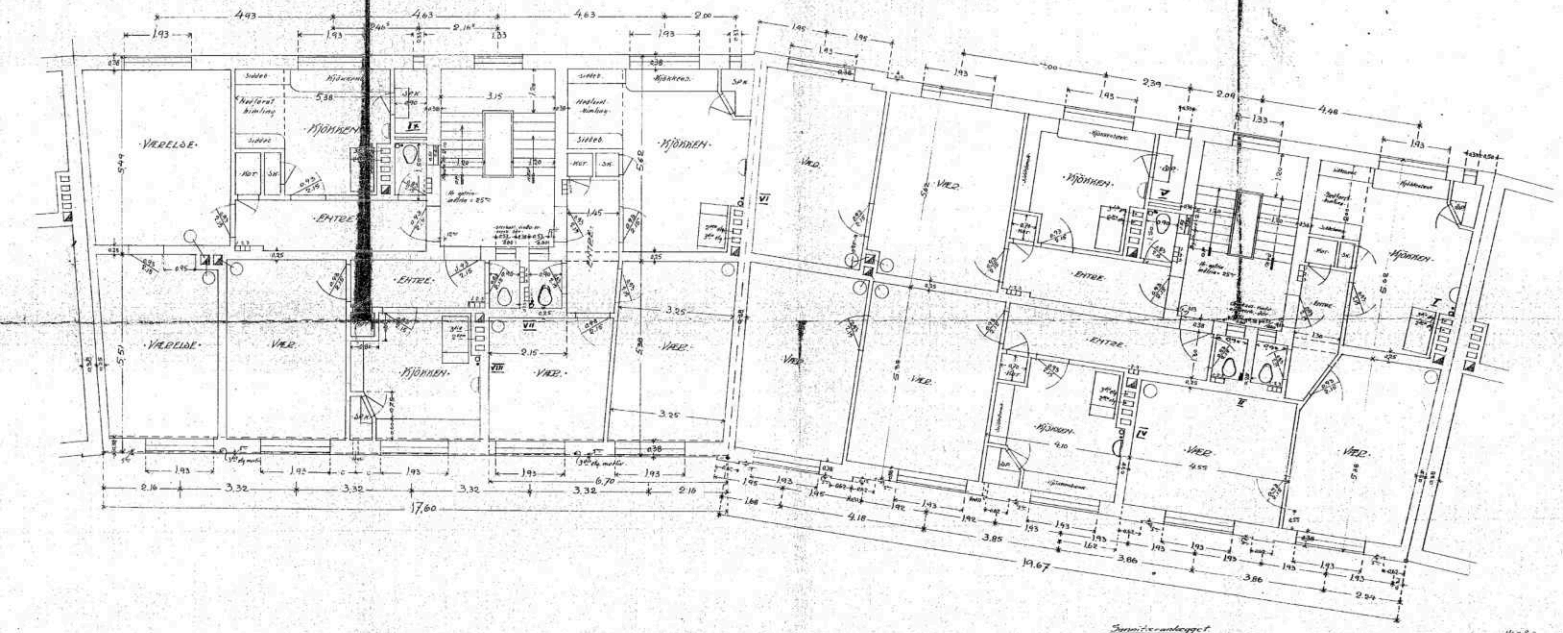
# · THORSHAUG · KVARTAL · XVI · VESTRE · DEL · BYGNING · 7 og 8 ·

## · PLAN · AV · 2den og 3die ETAGE ·

· MAAL = 1:50 ·

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

NB! · ALLE · DÖR · og VINDUS MAAL ·
ER · MURMAAL ·
OBS! ALLE · MAAL · DAA · SKAP · OG · SPISSKAMMERDÖRE ·
· ER · 0,60 x 1,90 · SOM · FALS MAAL ·




Samtlige maal tagget
Bygningsrådets Kontor
Kristiania 1 juni 1922

C. BLUNCK & Co

KRISTIANIA den 12/7 22

NEDFOTOGRAFERT

Tegn. no. 21

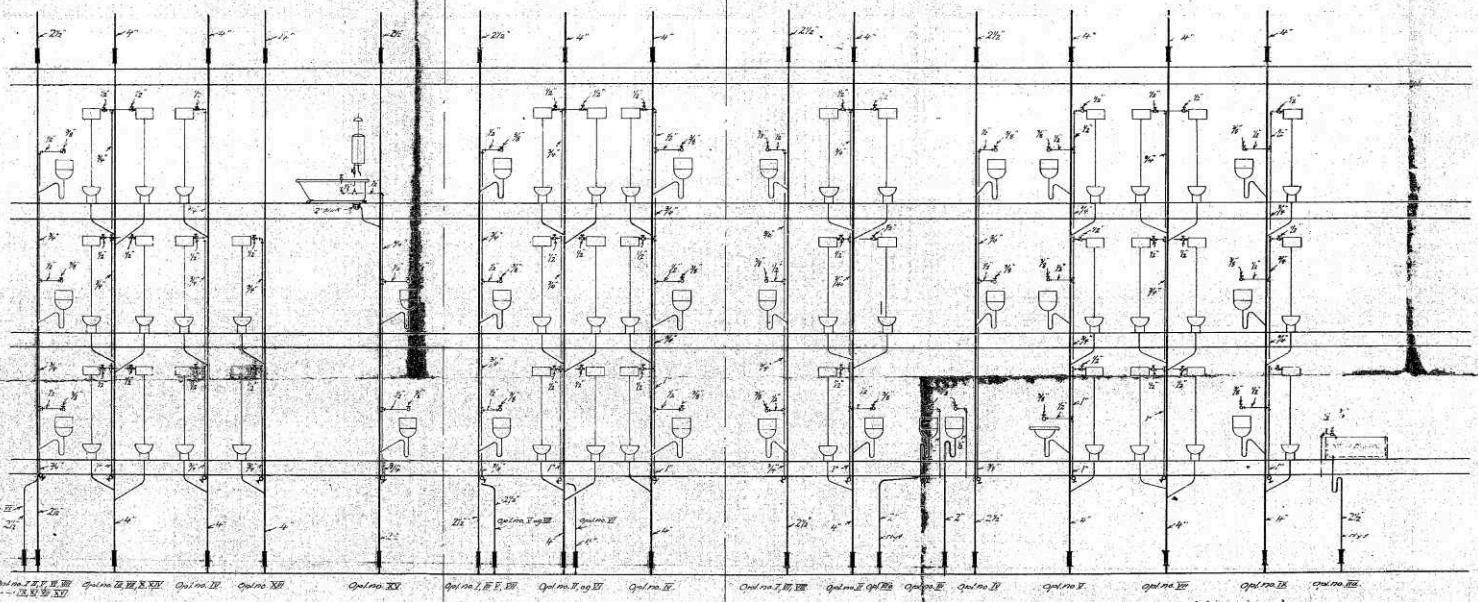
# THORSHAUG. Kvartal XV.

Oplægsskema.

Maal: 1/32 1/9

1908
1922

KRISTIANIA
VANDL- OG KLOAKVÆSEN



Bygning 1, 2, 3, og 4.

Bygning 5 og 6.

Bygning 7 og 8.

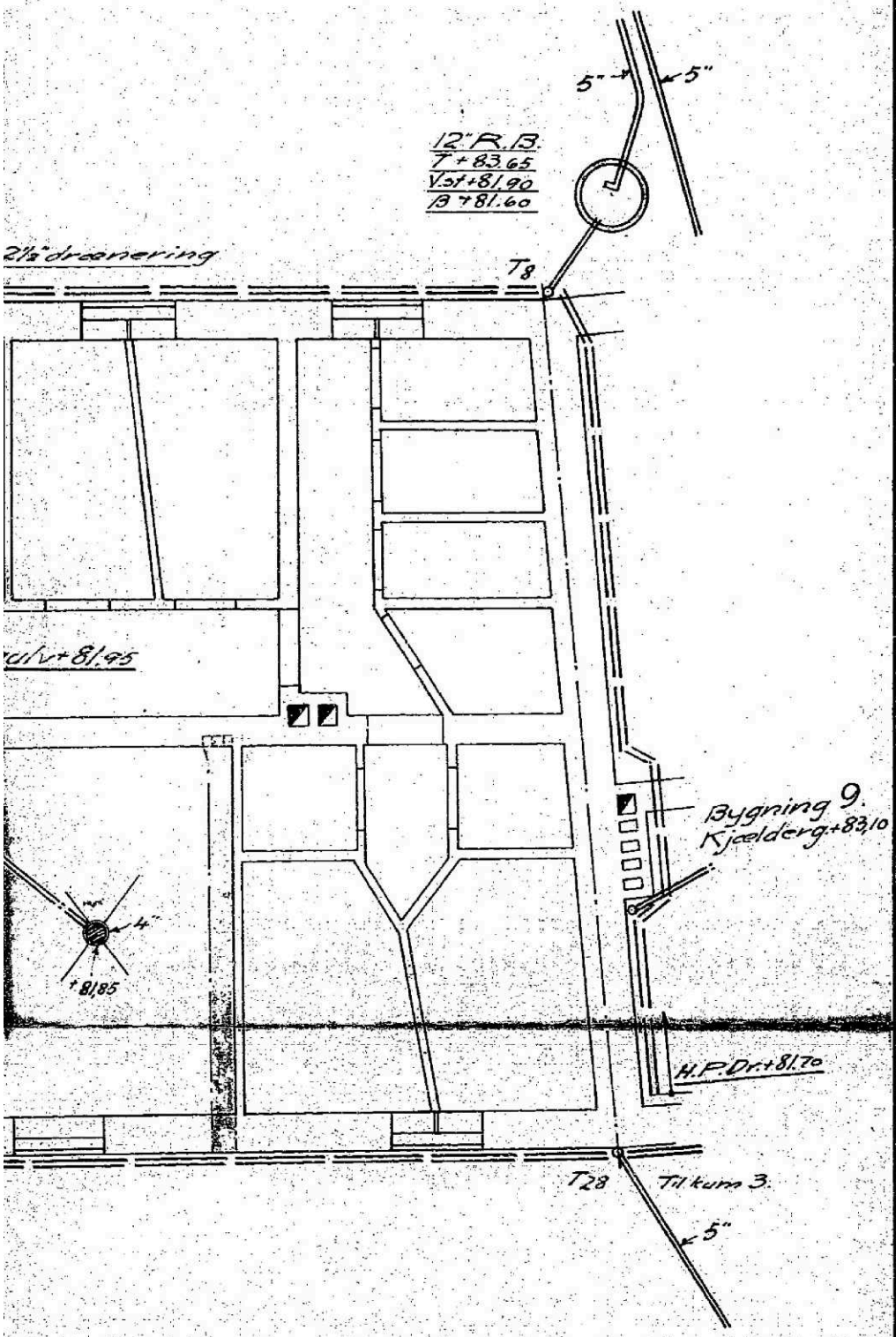
C. BLUNCK

Kristiania, November 1922

KRISTIANIA den

Tegn. no. 6.

REDFOTOGRAFERT: 19 X




C. BLUNCK A/S

Boligdirektørens Kontor
Kristiania i januar 1922.

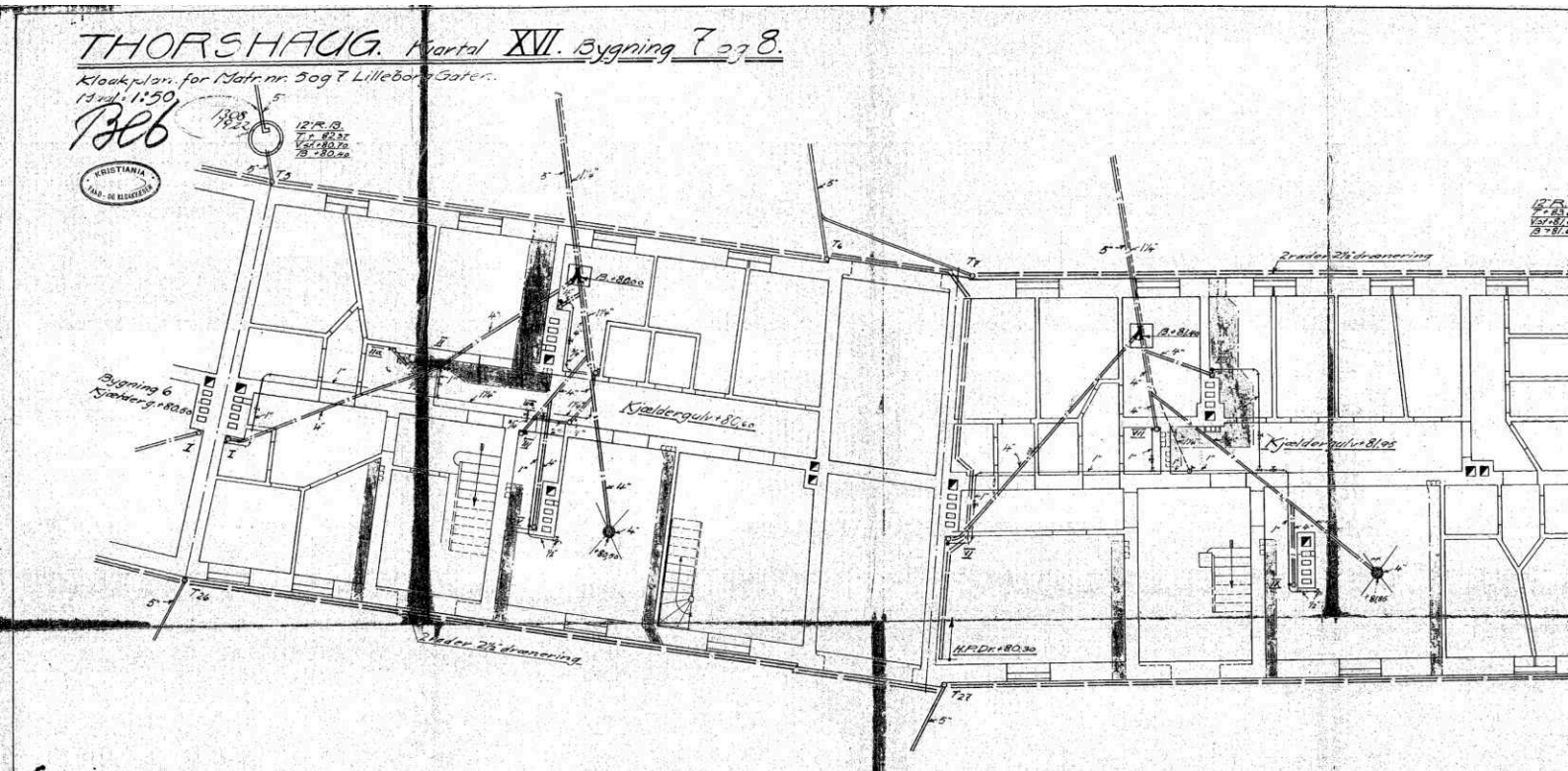
KRISTIANIA den 17/1 - 22

# THORSHAUG. Kvartal XVI. Bygning 7 og 8.

Kloakplan for Matr.nr. 3 og 7 Lilleborg Gater.

1:50

B26




C. BLÜNCK

KRISTIANIA den 13/6 - 22

Pk 7 1305

THORSHAUG · KVARTAL: XVII · VESTRE DEL: BYGNING · 7 og 8 ·

PLAN · AV · 1ste ETAGE ·

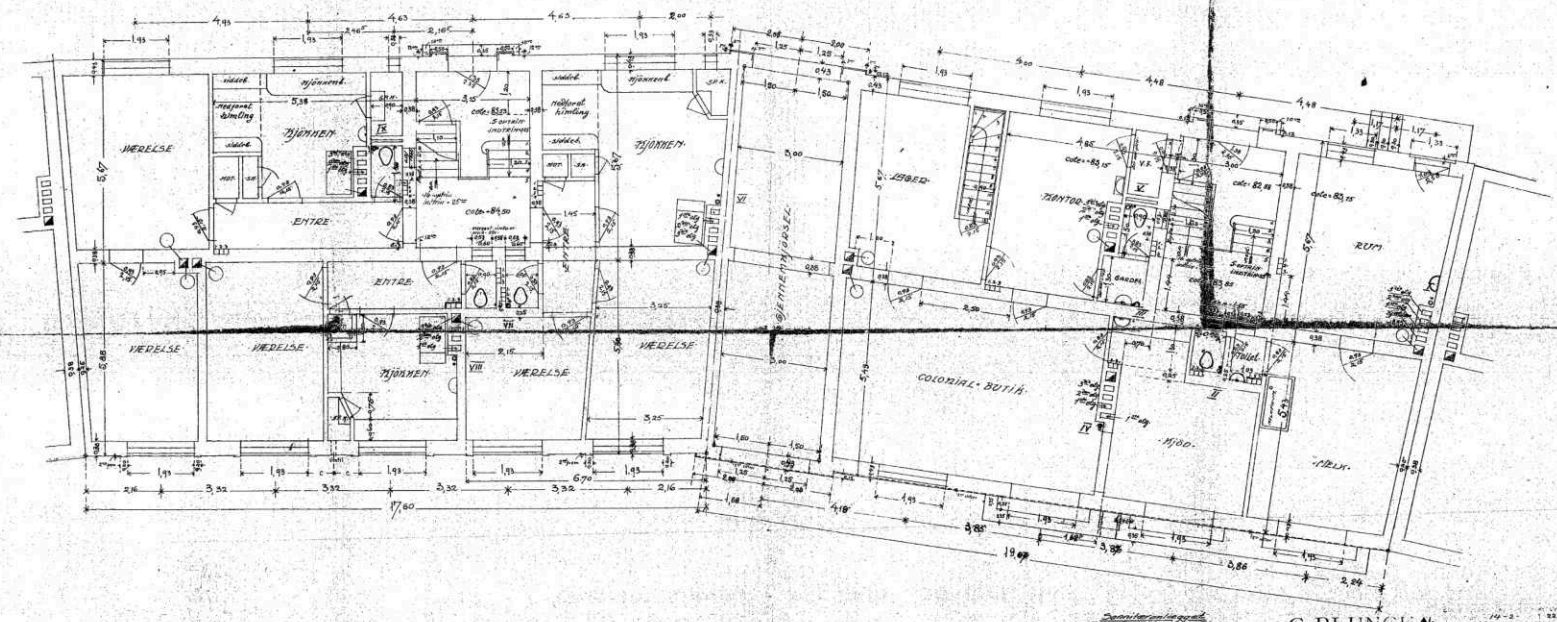
KRISTIANIA BYG- OG EIENDOMSVES.

MEDFOTOGRAFERT

· MAAL · 1:50 ·

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

NB! ALLE · DÖR · og · VINDUSMAAL ·
ER · MURMAAL ·
OBS! ALLE · MAAL PAA SNAP · OG · SPISEKAMMERDÖRE ·
· ER · 0,60 × 1,90 · 30m. FALSMAAL ·




Tegningen godkjendt
Bygningsrådets Møte
Kristiania i juni

C. BLUNCK

KRISTIANIA den 12/12-22

# THORSHAUG. Kvartal XVII. Bygning 5 og 6.

Tegn. no. 4

Kloakplan for Matr. nr. 1 og 3 Lilleborggaten.

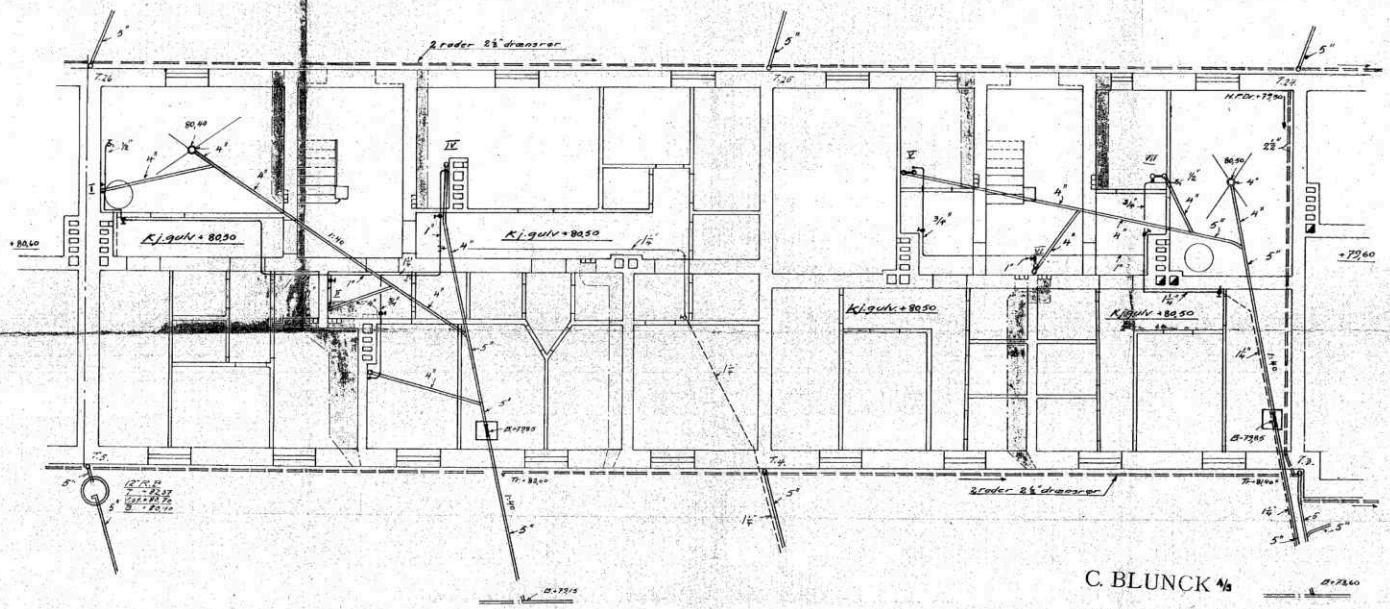
Maal 1:50

7364

1908/1922

KRISTIANI

MEDFOTOGRAFERT: 19 X




C. BLUNCK 1/2

KRISTIANIA den

Boligdirektørens Kontor,
Kristiania i oktober 1921.

Bc5 (1308/1922) KRISTIANIA MAG.-OG KLOAKVESEN

Santegrunn 5

NEDFOTOGRAFERT: 19 X

# THORSHAUG KVARTAL XVI VESTRE DEL BYGNING 5 og 6

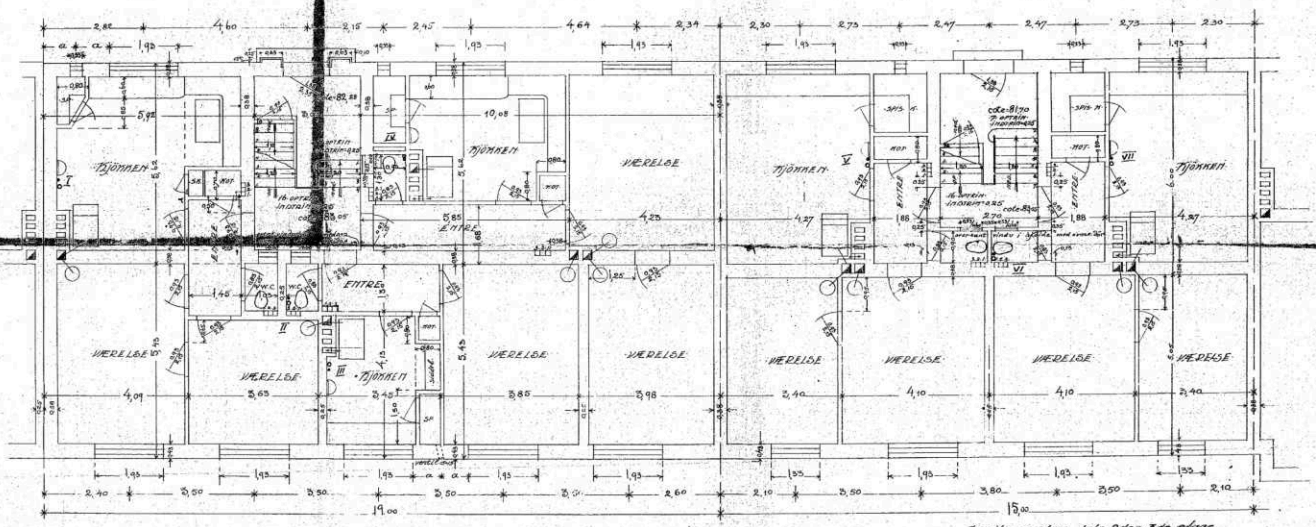
## PLAN AV 1ste ETAGE

MAAL 1:50

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 mtr.

NB: ALLE DØR og VINDUSMAAL ER MUGMAAL

OBS! ALLE MAAL FOR SKAP OG SPISEKAMMER DØR ER 0,60 x 1,90 SOM FALSMAAL




Sanitæranlæg 1ste 2den 3die etage
Kristiania 1 juni 1922

C. BLUNCK A/S

KRISTIANIA den 12/2 22

R. Tamsagen

mdr. Dec. 1921.

Jan. tegn. no. 3

MEDFOTOGRAFERT - 19 X

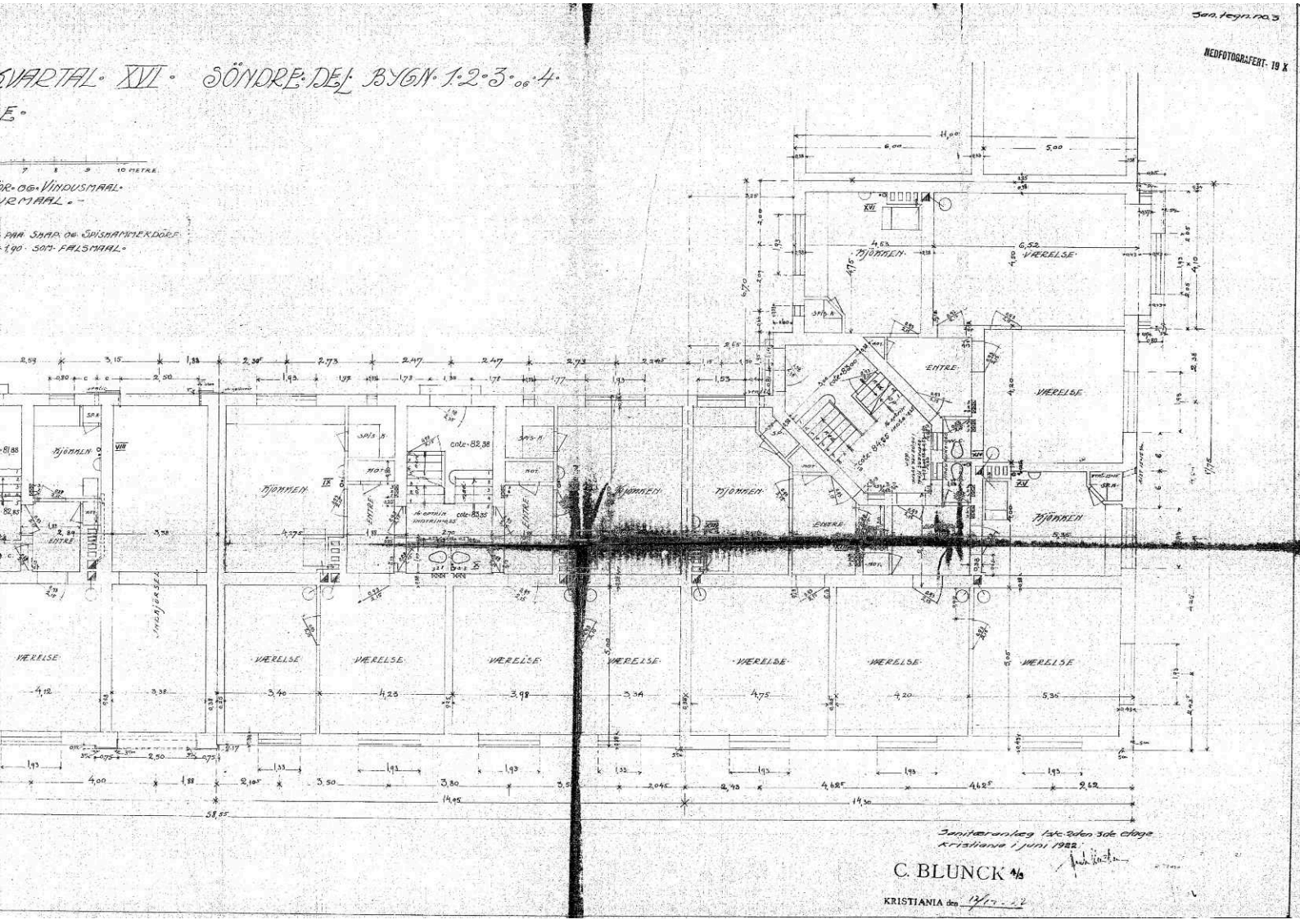
# KVARTAL · XVI · SØNDRE DEL BYGN. 1·2·3·og·4·

## E·

7 8 9 10 METRE.

ÖR·OG·VINDUSMAAL·
VRMAAL·-

PAA SNAP. OG. SPISKAMMERDØRE:
·190· SOM· FALSMAAL·


TRAPPE
ENTRE
VÆRELSE
HJØNNEN
SPIS. K.
SPIS. V.
SPIS. M.
SPIS. A.
NOT.
ENTRE
VÆRELSE
HJØNNEN
VÆRELSE
HJØNNEN
VÆRELSE
HJØNNEN

1308
1902

KRISTIANIA
BYGG- OG KLOAKVESEN

# THORSHAUG KVARTAL XVI SÖNDRE DEL BYG

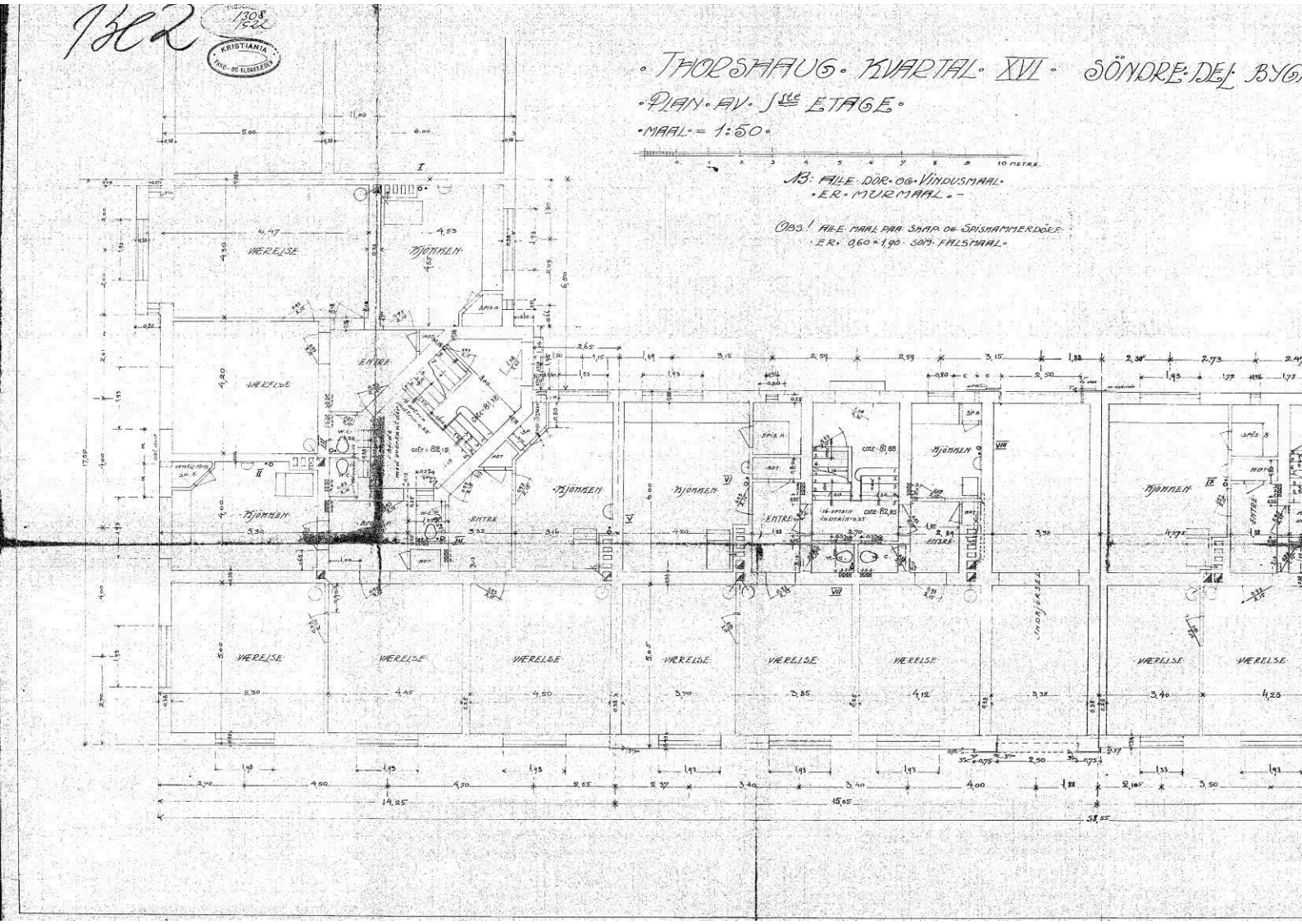
## PLAN AV 3DJE ETAGE

MAAL = 1:50

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 METRE.

NB: ALLE DÖR OG VINDUSMAAL ER MURMAAL.

OBS! ALLE MAAL PAA SKAP OG SPISSAMMERDØRE ER 0,60 × 1,90 SOM FALSMAAL.



1363

1898
1952

# THORSHAUG XVII.

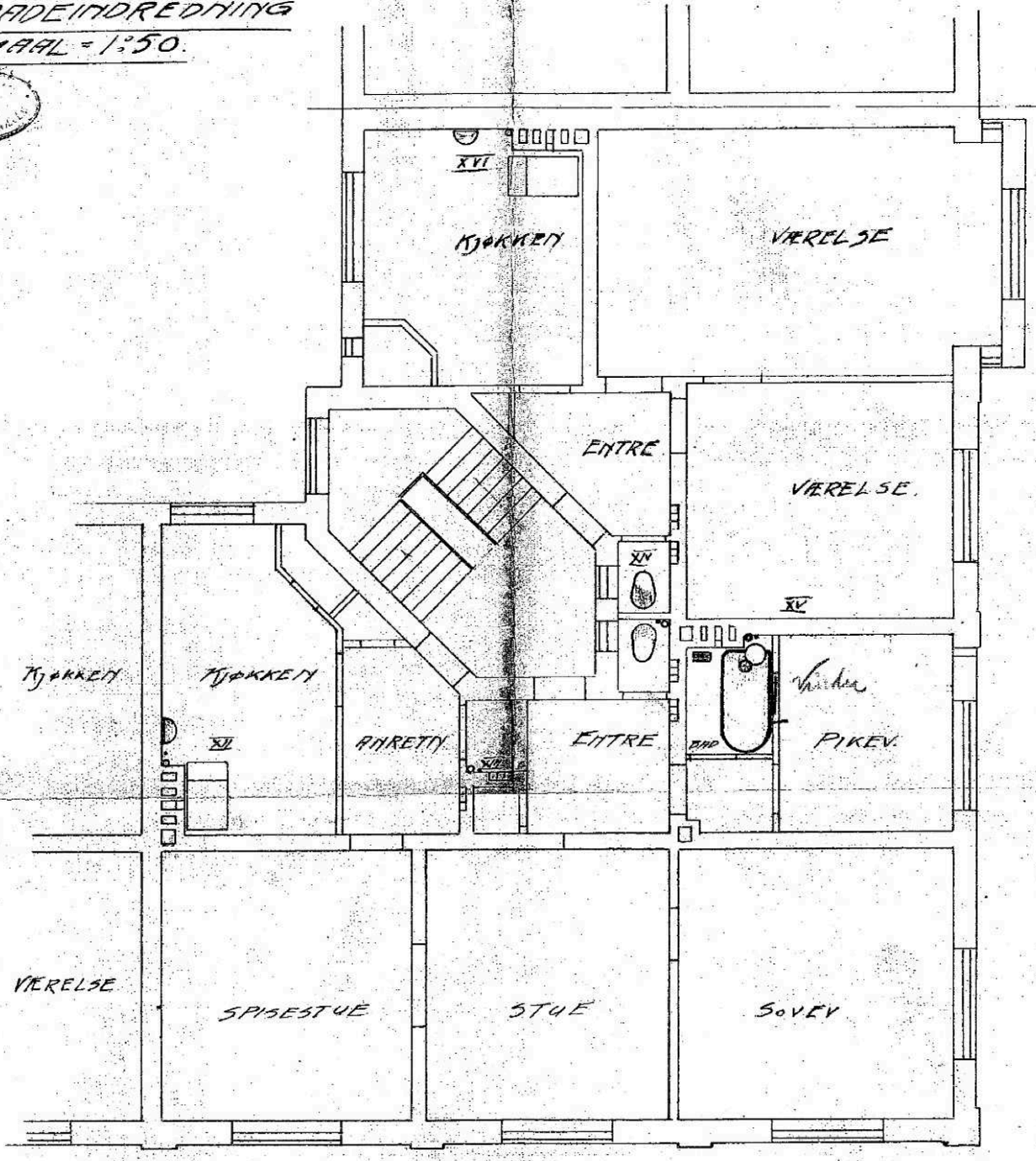
3de ETAGE BYGNING 1.

PRESTEBOLIGEN

BADEINDRETNING

MAAL = 1:50.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X




C. BLUNCK A/S

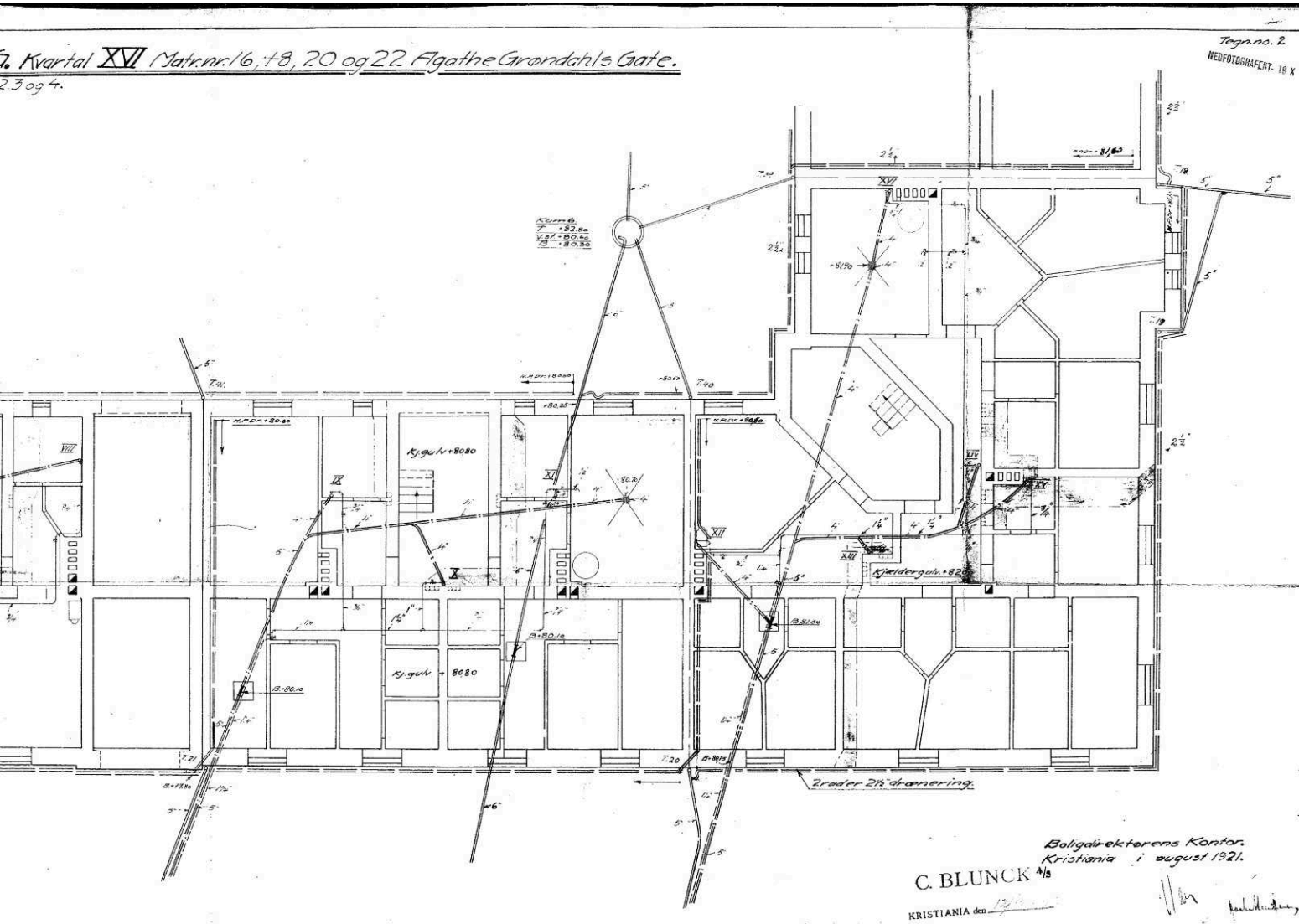
KRISTIANIA den 13/12-22

Boligdirektørens Kontor i Kristiania, november 1922

Tegn.no. 2
NEDFOTOGRAFERT. 19 X

# ...Kvartal XVI Matr.nr. 16, 18, 20 og 22 Agathe Grøndahls Gate.

...23 og 4.




Boligdirektørens Kontor.
Kristiania i august 1921.

C. BLUNCK A/S

KRISTIANIA den 12/

Anmeldelse
Tegning

Nr 521
1930

Ferdig attestert 12/4 32.

# Ekspedisjons-Dokument

angående innv. døråpning

på matr.-nr. 18 Agathe Grøndahlsgate

Innlevert 1 april 1930 Attestert

N D li innstilling
Oslo den 1ste april 1930
A. Kielland

Tilbakesendes Hr. byggningssjefen og innstilles til godkjennelse.
Ansvars- evt. tiltransfereres.
Oslo 2/4 30 G Stege.

Godkjennes.
Ansvarserklæring må fremsendes.
Oslo 3/4-30
A. Kielland

meddelt 5/4-30.

A N M E L D E L S E .

N.D. 518/38

Ferdig attestert 14/9-40

# Ekspedisjons-Dokument

angående Rep. av soppskade

på matr.-nr. 16 Agathe Grøndahls gate.

Innlevert 28. mars 1938. Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 29-3-1938.

L. Thrane

GM/VW.

Ad: 16 Agathe Grøndahlsgate.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 5. april 1938.

Efter bemyndigelse

6 - APR. 1938

N. Hjalmar Meyer

Sigurd Dahl

N.d. til underskrift

Oslo 6. april 1938.

L. Thrane

A/MS.
J.nr. 518/1938.

Ad: 16 Agathe Gröndahlsgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen og innstilles til godkjennelse.

Ansvarserklæring må innsendes.

Oslo den 9.april 1938.
for inspektören
H.W.Faye.

Godkjennes som innstillet.
Oslo 9. april 1938.
G. Lillland

Sendes Oslo helseråd til ettersyn.
Oslo 8/8-40
Fr. Hansen
e. bem.

GM/VW.

Ad: 16 Agathe Grøndahlsgt.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.
Ikke noe å bemerke.
Oslo helseråd den 15. august 1940.
Etter fullmakt

Bygn. chefens J.nr.:
mottatt: 16 AUG. 1940

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 – Tlf. 20 72 90

**Approbasjon**

| Arbeidssted | Løpenr. | Tegn nr. |
|---|---|---|
| Agathe Gröndahls gate 18. | 67/2934 | 1 |
| Arbeidets art: Innredn. dusjbad i 3. etg. | Innlevert 27/9-67 | |
| Eiendom: | | |
| Byggherre: Nils C. Strøstrøm, Agathe Gröndahlsgt. 18, Oslo 4. | | |
| Byggeleder: Ove M. Svalsberg, Vøyenevingen 3 B, Oslo 4. | | |

Dato: 20. oktober 1967. H/I.

Byggemeldingen med tilhørende tegninger, merket ovenfor Tegn. nr. approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt [illegible] på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Badet må ventileres forskriftsmessig med avtrekk over tak og friskluft-tilførsel.

Skriftlig samtykke-erklæring fra gårdens eier må fremskaffes.

Avløpsledningsarbeidet må anmeldes særskilt til Oslo Vann- og kloakkvesen.

Det forutsettes at tegningen for øvrig er i samsvar med eksisterende og tidligere godkjente forhold.

Forøvrig vises til «Spesielle krav på omstående side, punktene

og til «Almindelige bestemmelser» på [illegible]

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter merk. X, være ordnet:**

- ☐ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsen gt. 4.
- ☐ C. 1. melding i riktig stand fra vei-vesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses spørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om evt. eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved vedkommende ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☒ H. Samtykke-erklæring være innkommet.
- ☐ I.
- ☐ J.

**OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.**

A. Gjerstad
bem

T. Larsen.

*Kopi sendt/utgår til Byggeløyvekontoret, Oslo, ikke til saksbehandler.*

Oslo, 7/11-67

OSLO BYGNINGS-KONTOR
11 NOV 1967

journalnr 67/2934

Godkjenning for installering av bad

Etter henstilling fra A/L Oslo Boligforvaltning s vedlikeholdsavdeling v/Nordli, godkjenner styret i Torshov kr.XVI installering av bad hos Nils G. [illegible] Grønnåsgt. 16.

Boligselskapet Torshov kr.XVI
Styret

[illegible]

Rapport til Oslo byggningskontroll

| Gnr. | Bnr. | Adresse |
|---|---|---|
| | 1 | 18 - Hjorthe Fjordbo |

1/2 - 34

Ferdigattest

Ingen anmerkninger

Ferdigattest

Ferdigattest

Oslo, den 22/11-67

F. Magnussen

Underskrift

# Rapport til Oslo bygningskontroll

| Byggherre | |
|---|---|
| Nic. Jørgensen. | |
| Gnr. | Bnr. Matr. nr. |
| 1 | Arbeidssted 18 Hg 4 Hg Sof. d 66-94 |

6/7 1934

Rem. skorstein og alle
ildsteder og fyrkjele i
kjøkken i nytt leilighetshus

Oslo, den 22/6 - 34

Underskrift

Stj. C 19-50 000. B. A. 6827/66.

# Rapport til Oslo byg[illegible]

| Byenhetsnr. | |
|---|---|
| Gnr. b.nr. Matr.nr. | Arbeidssted |
| 1 | |

Oslo, den

Underskrift

Sni C 19 50 000. ANDVORD. 3615/67. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 [illegible] 20 72 10

Vedlegges ikke denne tillatelse
når innsendt arbeidsbud

Arbeidets art: Innredn. av dusjbad i 3.etasje.

| Arbeidets sted: Agathe Grønlandsleit. 13. | Matr. nr. | Løpe nr. 67/2934 |
|---|---|---|

Byggherre:
Herr [illegible]
Agathe [illegible]
OSLO [illegible]

Anstalte vedkl.
Entreprenør OLAF M. GOLBERG
Vøyenvågen 36
OSLO 4.

Oslo 10. juni 1968.

KR/kl.

Det meddeles at man ved nevnte arbeid gjør av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Bygningsinspektør
Kaare Regbo.

C 15 ANS. OVD. 10000 7044.68

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Attest for kontroll av rørleggerarbeid.

Arbeidet gir: Innredn. av dusjbad i 3.etasje.

Arbeidssted: Agathe Gröndahlsgt. 13. VANN OG KLOAKKVESEN

67/2934

Byggherre

Herr NILS C. SJÖSTRÖM
Agathe Gröndahlsgt. 13
OSLO - 4.

Rørleggermester CLAF M. SOELBERG
Vegamovnsgaten 36

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
5 JUN 1968

00304 - 2268
MAPPE 559

Dato

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN, rørleggeravdelingen.
Byggearbeidet på ovennevnte eiendom er nå ferdigkontrollert av bygningskontrollen. Det forespørres om rørleggerarbeidet er i orden, så ferdigattest kan utstedes.

For bygningssjefen

31 JAN 1968

Sendes tilbake til BYGNINGSKONTROLLEN.
Det bekreftes at rørleggerarbeidet er kontrollert av oss og funnet i orden.

Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen, den 5/6 1968

ETTER FULLMAKT

T. Christensen

5000 12-61 R A

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ny döråpning mellom stue og kjökken i 3.etasje.

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Agathe Gröndahlsgt. 16. | | 68/197 |

Byggherre

Herr ROAR FOSSUM
Agathe Gröndahlsgt. 16
OSLO 4.

Antvershavende

Dato 18. juni 1969.

HG/KL

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

C-15. Aavved. 6002. 29933/68. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

# Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning bad i 3.etg.

| Arbeidssted | Matr.nr. | Løp.nr. |
|---|---|---|
| Agathe Grøndalsgate 22 | | 73/873 |

Byggherre

Nils A. Andresen
Agathe Grøndalsgate 22

OSLO 4

Ansvarshavende

Byggmester Annar Nygård
Nordlysveien 37

OSLO 4

KR/AG,
Dato

15.februar 1974

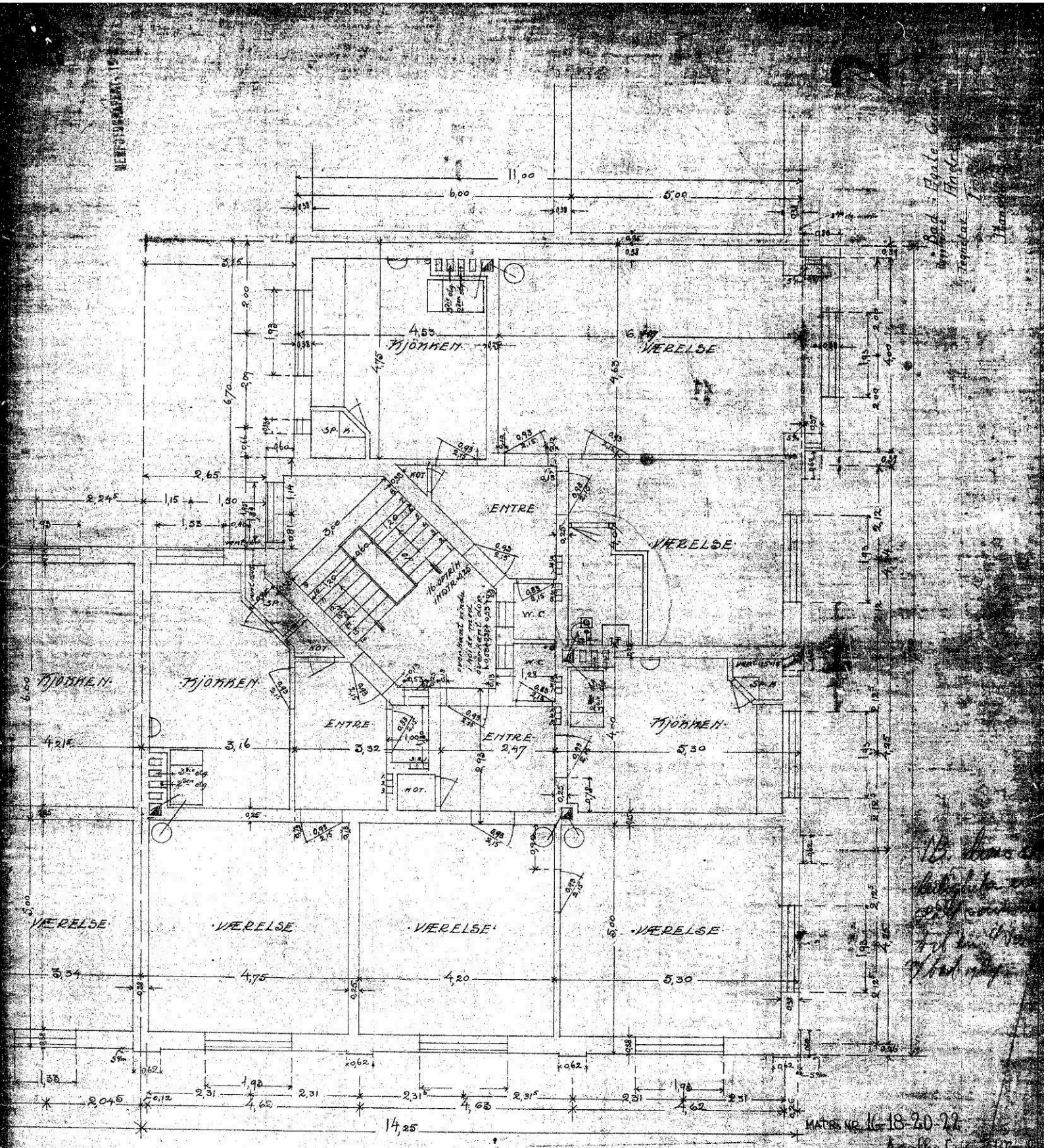
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør

Kaare Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Stl. C-16. 10 000. ANDVORD


11,00
6,00
5,00
4,53
STJÆRNEN
6,47
VÆRELSE
ENTRE
VÆRELSE
W.C.
W.C.
STJÆRNEN
STJÆRNEN
ENTRE
ENTRE
STJÆRNEN
VÆRELSE
VÆRELSE
VÆRELSE
VÆRELSE
14,25
MATR. NR. 22
MATR. NR. 16-18-20-22
Agathe Grundstrøm Vej
TORSHOV XVI

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[3] *1160 60

# Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Dusjbad i 3.etg.

| Arbeidssted | Matr.nr. | Løpenr. |
|---|---|---|
| Agathe Grøndalsgt. 18 | | 79/3693 |

Byggherre

S.Andersen,
Agathe Grøndalsgt. 18,

Oslo 4.

Ansvarshavende

Willy Hansen,
Hallv. Bergves vei 8,

Oslo 9.

KLH/TL

Dato
12.mars 1980

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
K.L.Hansen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Byggestart

Gunnar Skjetne

Grüners gt. 4
0552 OSLO

Dato: 05 SEPT. 2000

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199401744-10 Saksbeh: Hans Andersen
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Arkivkode:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | AGATHE GRØNDAHLS GATE 20 | Eiendom: | 224/11/0/0 |
| Tiltakshaver: | Vik, Arnhild | Adresse: | Agathe Grøndahls gate 20 Tlf:, 0478 |
| Søker: | Vik,Arnhild | Adresse: | Agathe Grøndahls gate 20, 0478 |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Vesentlig endring/reparasjon |

## FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 05.05. og 16.08.2000.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
Saksbehandler

**Plan- og bygningsetaten**
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Byggestart

Arnhild Vik

Agathe Grøndahls gt. 20
0478 OSLO

Dato: 05 SEPT. 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199401744-10 | Saksbeh: Hans Andersen | Arkivkode:
**Oppgis alltid ved henvendelse**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | AGATHE GRØNDAHLS GATE 20 | Eiendom: | 224/11/0/0 |
| Tiltakshaver: | Vik, Arnhild | Adresse: | Agathe Grøndahls gate 20 Tlf:, 0478 |
| Søker: | Vik,Arnhild | Adresse: | Agathe Grøndahls gate 20, 0478 |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Vesentlig endring/reparasjon |

## FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 05.05. og 16.08.2000.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
Saksbehandler

**Plan- og bygningsetaten**
Byggestart
Tilsynsprosjektet

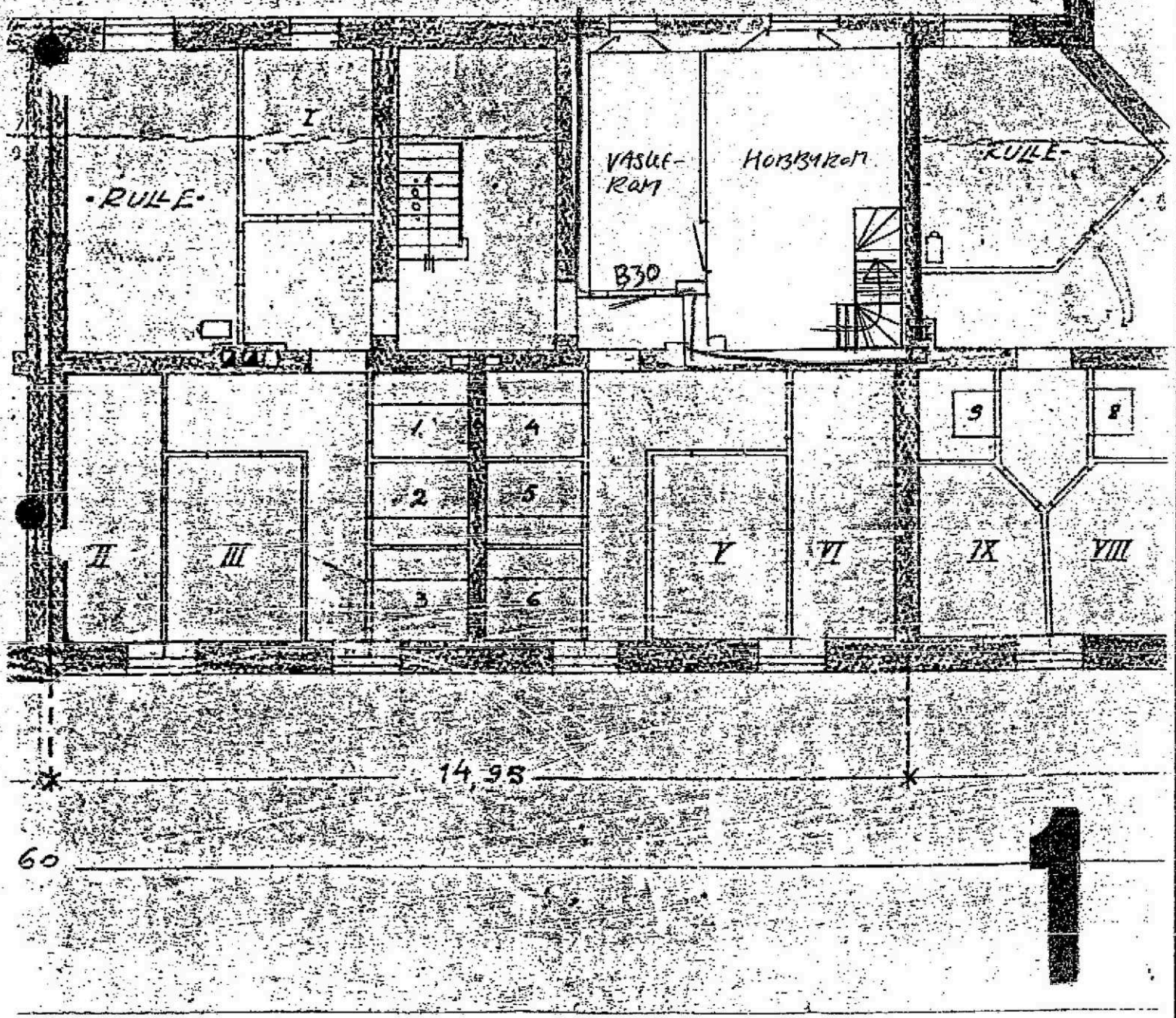
Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

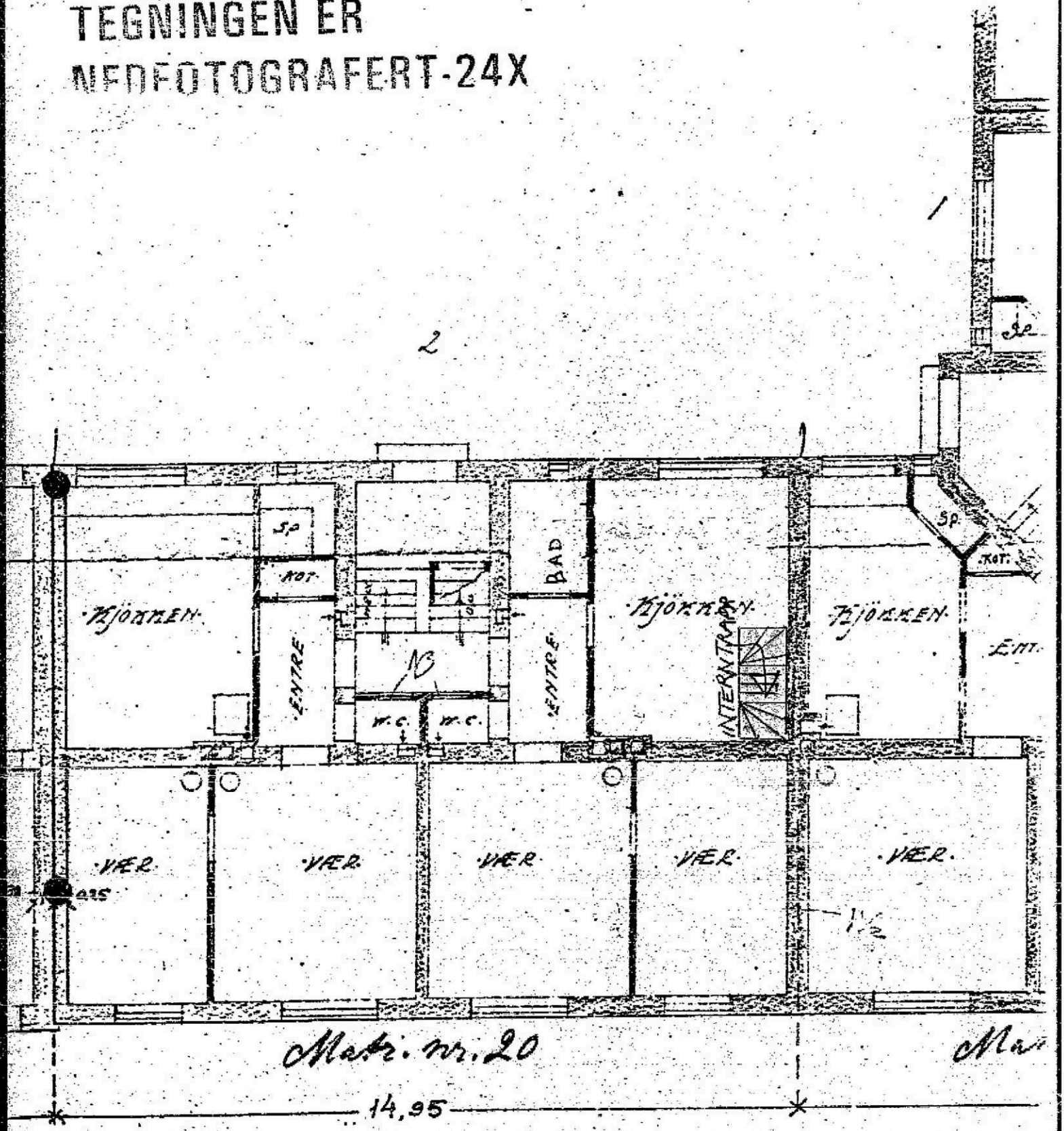
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

MOTTATT
07. JUN. 94
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X




2

Agathe Grøndalsgt. 20
eksist. plan 1.etg.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Anno Sivilarkitekter ANS
Åsengata 2 C
0480 OSLO

Dato: 05.05.2011

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200706976-11<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | AGATHE GRØNDAHLS GATE 20 | Eiendom: | 224/11/0/0 |
| Tiltakshaver: | Jenny Clarhäll og Ole Bjerkebakke | Adresse: | Agathe Grøndahls gate 20, 0478 OSLO |
| Søker: | Anno Sivilarkitekter ANS | Adresse: | Åsengata 2 C, 0480 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/ | Tiltaksart: | Loftsutbygging |

# FERDIGATTEST - AGATHE GRØNDAHLS GATE 20

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

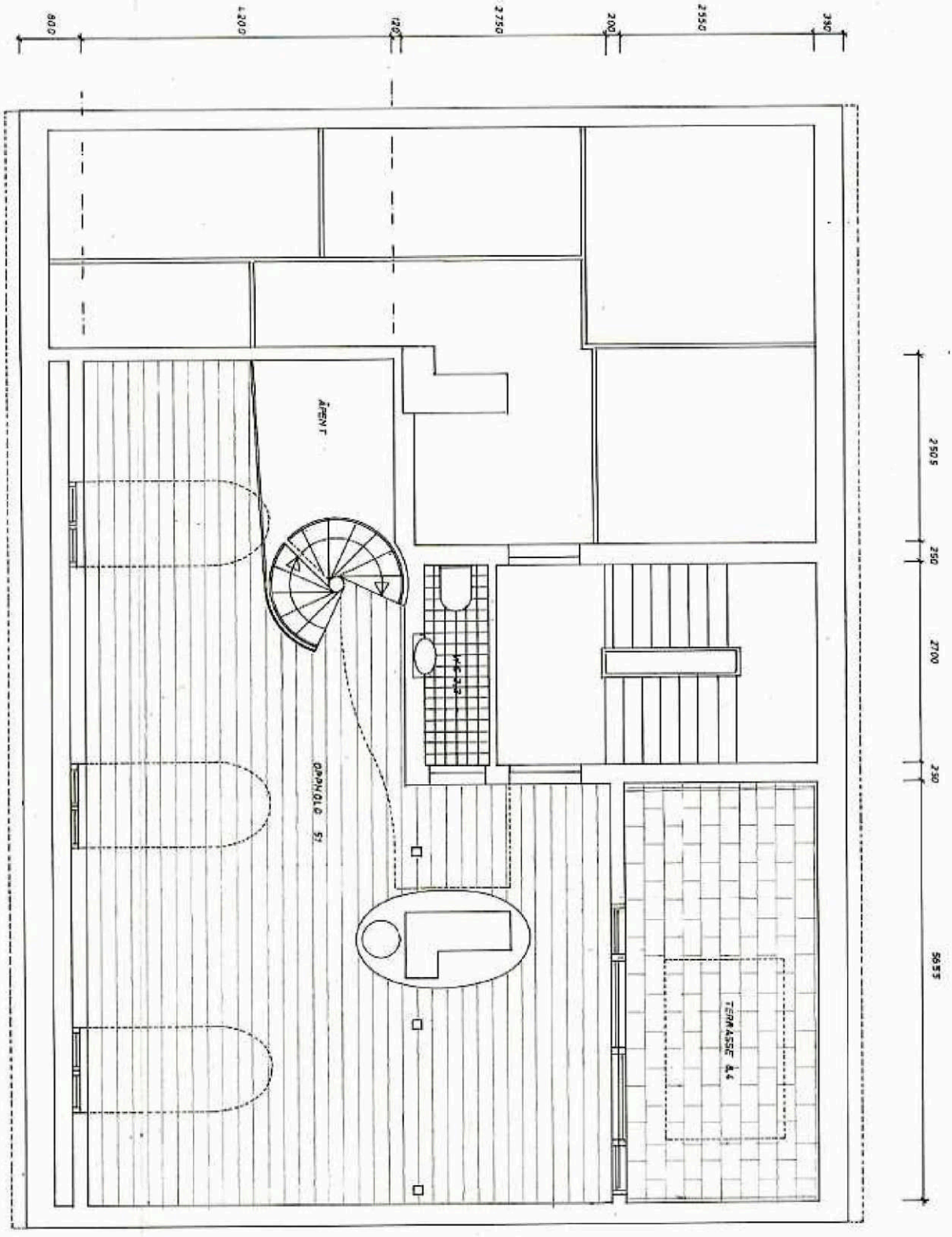
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.05.2011 av:***

***Eva Irene Lyseng - Saksbehandler***
***Marianne Kaperdal - Enhetsleder***

**Kopi til:**
Jenny Clarhäll og Ole Bjerkebakke, Agathe Grøndahls gate 20, 0478 OSLO, ole.bjerkebakke@chello.no

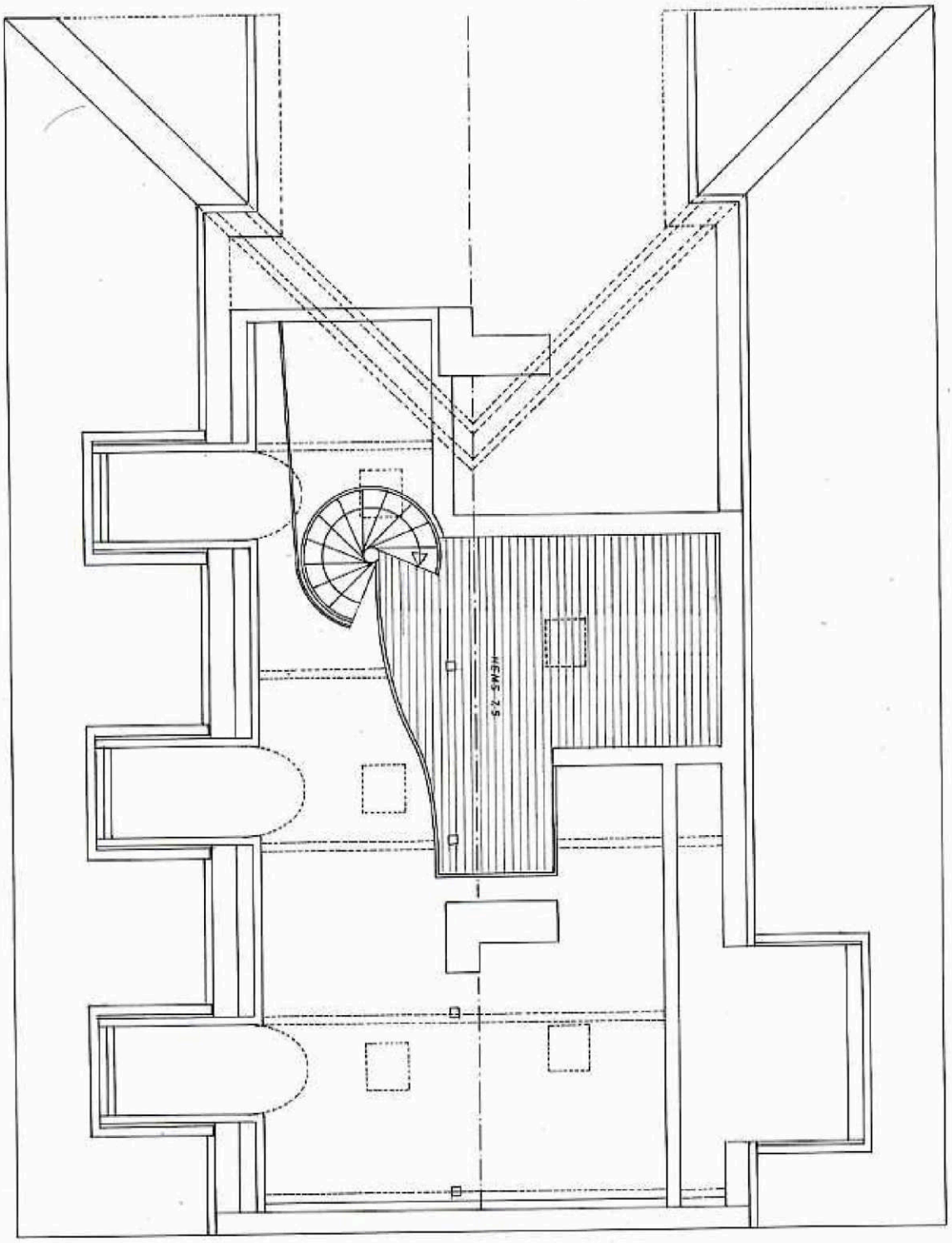



**UTBYGGING AV LOFT GNR.224 BNR.11**
AGATHE GRØNDAHLSGATE 20
FOR JENNY CLARHÄLL OG OLE BJERKEBAKKE
PLAN LOFTSETG. MÅL 1:50

TEGNING NR. 3

ANNO STUDIO FOR ARKITEKTUR, DESIGN OG LANDSKAPSFORMING
ASENGT.2C 0480 OSLO TLF 22157802 FAX 22159869

DATO: 01.04.97
KORR.



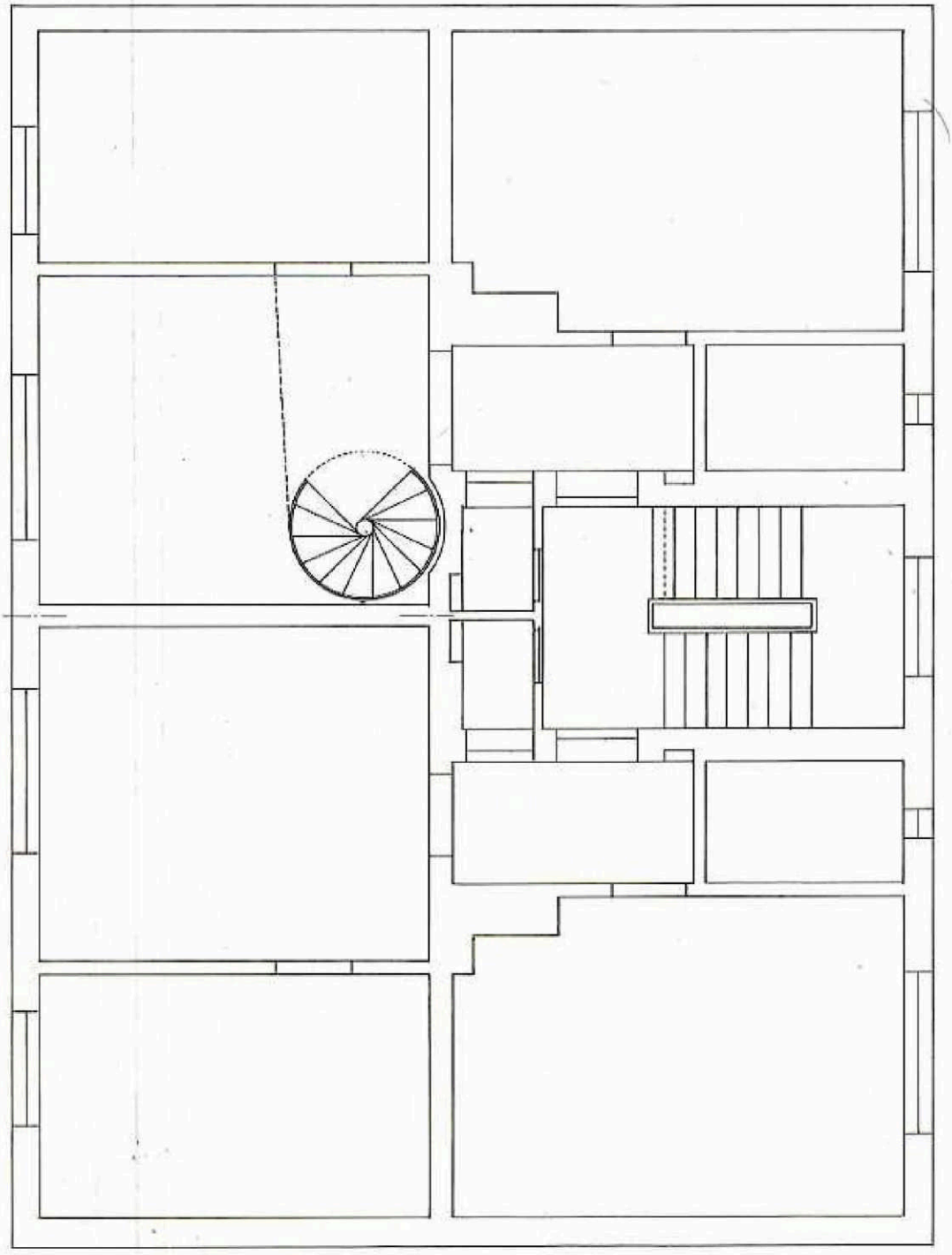

**UTBYGGING AV LOFT GNR.224 BNR.11**
AGATHE GRØNDAHLSGATE 20
FOR JENNY CLARHÄLL OG OLE BJERKEBAKKE

TEGNING NR. 4

# PLAN HEMS MÅL 1:50

ANNO STUDIO FOR ARKITEKTUR, DESIGN OG LANDSKAPSFORMING
ASENGT.2C 0480 OSLO TLF 22157802 FAX 22159869

DATO: 01.06.07
KORR.



**UTBYGGING AV LOFT GNR.224 BNR.11**
AGATHE GRØNDAHLSGATE 20
FOR JENNY CLARHÄLL OG OLE BJERKEBAKKE
**PLAN 3. ETG. MÅL 1:50**

TEGNING NR. 2

ANNO STUDIO FOR ARKITEKTUR, DESIGN OG LANDSKAPSFORMING
ÅSENGT.2C 0480 OSLO TLF 22157802 FAX 22159869

DATO: 01.06.07
KOPI:

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 21.02.2017

| Deres ref.: | Vår ref.: 201312663-8<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Christian Gran | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | AGATHE GRØNDAHLS GATE 20 | Eiendom: | 224/11/0/0 |
| Tiltakshaver: | Linda Moen | Adresse: | Agathe Grøndahls gate 20, 0478 OSLO |
| Søker: | Enerhaugen Arkitektkontor AS | Adresse: | Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

# Ferdigattest - Agathe Grøndahls gate 20

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av tilleggsdel i kjeller mottatt 16.02.2017.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201312663 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | | 23.03.2009 | 1/14 |
| Snitt | A103 | 09.04.2013 | 1/15 |
| Eksisterende og ny plan - Kjeller | A101 | 09.04.2013 | 1/16 |

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

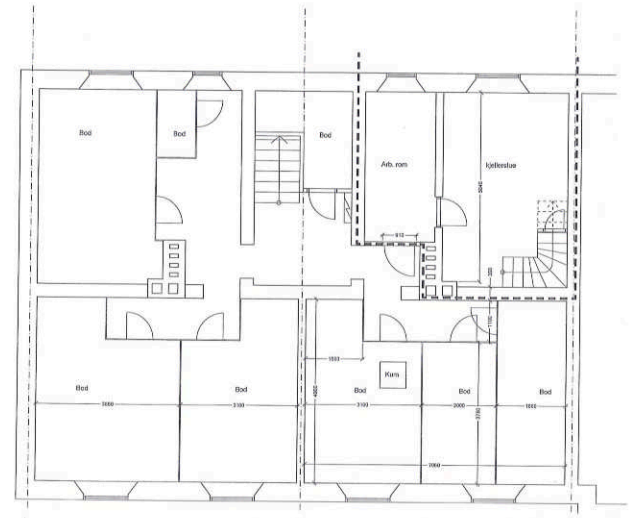
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.02.2017 av:

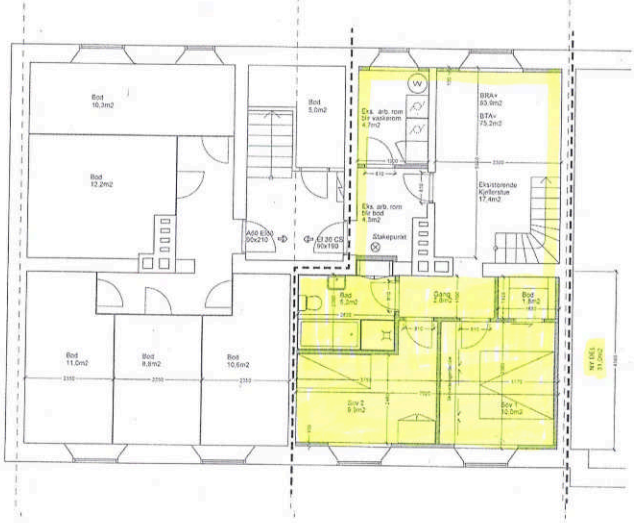
Christian Gran - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Linda Moen, Agathe Grøndahls gate 20, 0478 OSLO, linda.moen@telenor.com

E2




**PLAN UNDERETASJE / KJELLER**
**EKSISTERENDE SITUASJON**




**PLAN UNDERETASJE / KJELLER**
**NY/OMSØKT SITUASJON**

**FASE:**
**SØKNAD OM TILTAK**

| nr. | dato | korreksjon |
|---|---|---|
| | | |

oppdragets navn
**AGATHE GRØNDAHLS GATE 20**
**GNR 224 BNR 11**

**PLAN U. ETG.**

oppdragsgiver
**LINDA MOEN**

Enerhaugen Arkitektkontor AS
NPA
Fjellgata 30J 0502 Oslo
Tlf. 22 80 63 70 Fax. 22 80 63 71

| sign. | mål | dato |
|---|---|---|
| HK | 1:100 A3 | 09.04.13 |

| oppdragsnr. | tegn.nr. |
|---|---|
| 2012139 | A101 |

RØRLEGGERVAKTA AS
Tvetenveien 164
0671 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 06.06.2025 |
|---|---|---|---|
| Ken Urdal | 202553931 - 6<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | John Philip Santillan | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | AGATHE GRØNDAHLS GATE 22 | Eiendom: | 224/12 med flere |
| Tiltakshaver: | BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI | Søker: | RØRLEGGERVAKTA AS |
| Tiltakstype: | Anlegg for vann og avløp | Tiltaksart: | Endring av bygningstekniske installasjoner |

# Tillatelse til tiltak - Agathe Grøndahls gate 16, 18, 20 og 22 - Stikkledninger for vann og avløp

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om utskifting av stikkledninger for vann for eiendom med gnr/bnr.: 224/10, 224/11 og 224/12, Agathe Grøndahls gate 16-18, 20 og 22 mottatt 06.05.2025.**

**Det er ikke merknader til søknaden.**

## Beskrivelse av søknaden

Søknaden gjelder utskifting av stikkledninger for vann for Agathe Grøndahls gate 18, 20 og 22.

Tiltaket omfatter utskifting av 3 eksisterende stikkledninger for vann til med nye stikkledninger ø40 VL helt frem til tre tilknytningspunkter på kommunens ledning mellom kum SID nr. 183939 og kum SID nr. 183940.

## Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål *bolig med tilhørende anlegg* i reguleringsplan, S- 2255 vedtatt 28.07.1977.

Eiendommen er regulert til underformål *offentlig kjørebane/veigrunn* i reguleringsplan, S-178GO vedtatt 06.11.1942.

### Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Vann- og avløpsetaten (VAV) har i brev av 23.04.2025 med referansenummer 25/3372-2 anbefalt igangsettingstillatelse til tiltak.

### Forurenset grunn

Planen for håndtering av forurensede grave masser er godkjent med vilkår i saksnummer 202553931-5 datert 05.06.2025. Sluttrapport for forurenset grunn skal sendes inn når arbeidene er ferdige.

### Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

## Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten har vurdert tiltaket ut fra innsendte ledningskart, kommuneplan, reguleringsplan, uttalelse fra Vann- og avløpsetaten (VAV) og anser det for øvrig å være i samsvar med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Vi gjør dem oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Vi presiserer at dette vedtaket om tillatelse til tiltak kun gjelder utskifting av stikkledning for vann. Eventuelle innvendige tiltak i bygningen som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, må dere søke om.

Ansvarlig søker og utbyggeren må innhente gravetillatelse til Oslo kommune, Bymiljøetaten (BYM) før gravearbeid i gang- og sykkelvei settes i gang.

Plan- og bygningsetaten ser på tiltaket som et positivt tiltak for vannforsyninger for ovennevnte eiendom.

## Godkjente tegninger og kart

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202553931** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Ledningskart - Attestert av VAV | | 24.04.2025 | 1/5 |

# Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

# Erklærte ansvarsretter

| **Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202553931** | |
|---|---|
| **Organisasjonsnr Navn** | **Beskrivelse** |
| 813075822 RØRLEGGERVAKTA AS | SØK - Søker for hele tiltak, tkl.1 |
| 813075822 RØRLEGGERVAKTA AS | PRO - Prosjektering: Utskifting av stikkledninger for vann, tkl.1 |
| 813075822 RØRLEGGERVAKTA AS | UTF - Utførelse: Utskifting av stikkledninger for vann, tkl.2 |
| 936775454 STAKE & GRAVE SERVICE AS | UTF - Utførelse: Grunnarbeider, grøfter for nye stikkledninger for vann og spillvann, tkl.1 |

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Dere må ha sendt inn erklæringer om ansvarsretter for utførelse før arbeidene starter. I tillegg må dere oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

# Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

# Vilkår i den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

## Vilkår for ferdigattest

Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten (VAV)
    - *Dokumenter som dere må sende til VAV - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.*

## Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

## Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

***John Philip Santillan - saksbehandler***
***Jon Erik Reite Bang - enhetsleder***

enhet byggesaker offentlig infrastruktur

Kopi til:
BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 224 Bnr.: 11 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Agathe Grøndahls gate 20 |
| Gatenr: | 10043 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0478 OSLO |
| Bydel: | 3 SAGENE |
| Registreringsenhet: | |
| Statens Kartverk | Oppdatert per:24.06.2025 kl. 11.03 |

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

| | |
|---|---|
| 1917/900204-1/105 03.03.1917 | HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>VEDERLAG: NOK 0<br>Omsetningstype: Uoppgitt<br>OSLO KOMMUNE<br>ORG.NR: 958 935 420 |

Rettighetshavere til festerett

| | |
|---|---|
| 1954/417304-1/105 23.09.1954 | HJEMMEL TIL FESTE<br>VEDERLAG: NOK 0<br>Omsetningstype: Uoppgitt<br>Torshov Kv 16 Borettslaget<br>ORG.NR: 947 128 116<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1954/417303-48/105
23.09.1954

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,883
PANT FOR FORFALT
FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN
PANTSETTES
BESTEMMELSER OM
FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Heftelser i festerett:

1954/417303-48/105
23.09.1954

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,883
PANT FOR FORFALT
FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN
PANTSETTES
BESTEMMELSER OM
FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

2020/2702437-1/200
06.07.2020 12:09

PANTEDOKUMENT

GJELDER FESTE
Beløp: NOK 24 550 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2077502-1/200
10.10.2024 13:57

PANTEDOKUMENT

GJELDER FESTE
Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1925/993654-1/105 24.05.1925 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelser om brannvegg/-dør

1925/993655-1/105 25.07.1925 BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra
kommunen

GRUNNDATA

1924/900034-2/105 10.01.1924 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 361
OG SANDAKERVEIEN 31 -
UTGÅTT

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 947128116 Andelsnr.: 21

Torshov Kv 16 Borettslaget

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 24.06.2025 kl. 11.03

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

| | |
|---|---|
| 2007/103303-1/201<br>20.06.2007 | HJEMMEL TIL ANDEL |

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

| | |
|---|---|
| 2021/428594-1/200<br>14.04.2021 11:43 | PANTEDOKUMENT<br>BELØP: NOK 3 900 000<br>PANTHAVER : EIKA BOLIGKREDITT AS<br>ORG.NR: 885 621 252<br>ELEKTRONISK INNSENDT |

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2007/103195-1/201 REGISTRERING AV
20.06.2007 BORETTSLAGSANDEL

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251053 Agathe Cronclahls gate
Vår referanse: 3783678/26680833
Bestilling: C3 2025-06-25 (5) 123

Dato
25.06.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 417303 | 105 | 23.9.1954 | FESTEKONTRAKT<br>FESTEKONTRAKT - VILKÅR<br>HJEMMEL TIL FESTE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 224 | 8 | 0 | 0 |

☑ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/417303/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-25 10:40


Kr. Gmadalag! 6.

Dok. nr. 7303 /1954 ✓
avskrift 23/9-57

# FESTEKONTRAKT

Gnr. 224 Bnr. 8

§ 1.
**Arealet.**

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Torshov kv. XVI,

~~en del av~~ eiendommene Kg. Grøndahlsgt. 16,16b,18,20 og 22, Lilleborggt. 1,3,5 og 7, Erika Nissensgate 2,4,6,8,10,12 og 14, Åsengt. 17,19b og 21b.

Denne har fått

og er 9.608.6 m² stor. Målebrev, datert , tinglyst er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.
**Festetiden.**

Festetiden skal være 70 år og regnes fra 1/11.1951. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
**Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.**

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 2.883,- beregnet etter 3% pst. av grunnprisen kr. 10,- pr. m² ~~tillagt utgifter til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelser~~

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 4. september 1954

Som fester:
Boliglaget
Torshov kv. XVI

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

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 2.612.400,- og kr. 1.192.500,- begge til Den Norske Creditbank.

Oslo, den 4. sept. 1954.
Boligrådmannen.

Ved kj. utskr. av kfe. 5/7
vedk. Boliglaget Torshov
kv. XVI reg. 13/8.54. Styret
er: Esbjørn Svendsen form.
Walther Arnulf Johannessen kasserer. Lars Eskersen Hoberg
Olaf Bjørkesmoen Erling Liam Paramenn.
Tryggve Holen Georg Kolbrekke Thomas Alfred
Hoffmann. Suppl. Gunstein Ole Johs.
Wisenberg. Funksj. dignes av 2 styre-
medlemmer i fellesskap.

Johansen & Nielsen, Oslo

Skatteetaten

Dato
24.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40 E H0301
0567 OSLO

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Organisasjonsnr 947 128 116 Andelsnr 21

**Eiendommens adresse:**

Agathe Grøndahls gate 20, 0478 OSLO

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 2 396 284 |
| Som sekundærbolig: | kr 9 585 135 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

# Agathe Grøndahls gate 20

Nabolaget Torshovparken - vurdert av 85 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Nordpolen skole (1-10 kl.)<br>655 elever, 36 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Akademiet realfagsskole Oslo (7-10...<br>160 elever, 12 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Lilleborg skole (1-7 kl.)<br>295 elever, 24 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.)<br>104 elever, 8 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Morellbakken skole (8-10 kl.)<br>392 elever, 30 klasser | 21 min<br>1.7 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| Nydalen videregående skole<br>960 elever | 6 min<br>2.3 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Haarklous plass<br>Linje 30 | 4 min<br>0.3 km |
| Sandaker senter<br>Linje 11, 12, 18 | 6 min<br>0.5 km |
| Sinsen<br>Linje 4, 5 | 12 min<br>1 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 14 min<br>1.2 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 9 min<br>3.4 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Åsenhagen barnehage (1-2 år)<br>24 barn | 3 min<br>0.3 km |
| Lilleborg barnehage (0-5 år)<br>65 barn | 4 min<br>0.4 km |
| Torshovtoppen barnehage (1-5 år)<br>63 barn | 5 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Vogtsgate | 4 min |
| Joker Torshov | 5 min |

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Sandaker Senter | 5 min |
| Vitusapotek Sandaker | 5 min |
| Sandaker Vinmonopol | 5 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Haarklous plass | 7 min |
| Lilleborgbanen | 7 min |
| Mudo Torshov | 5 min |
| Sandaker Treningssenter | 10 min |

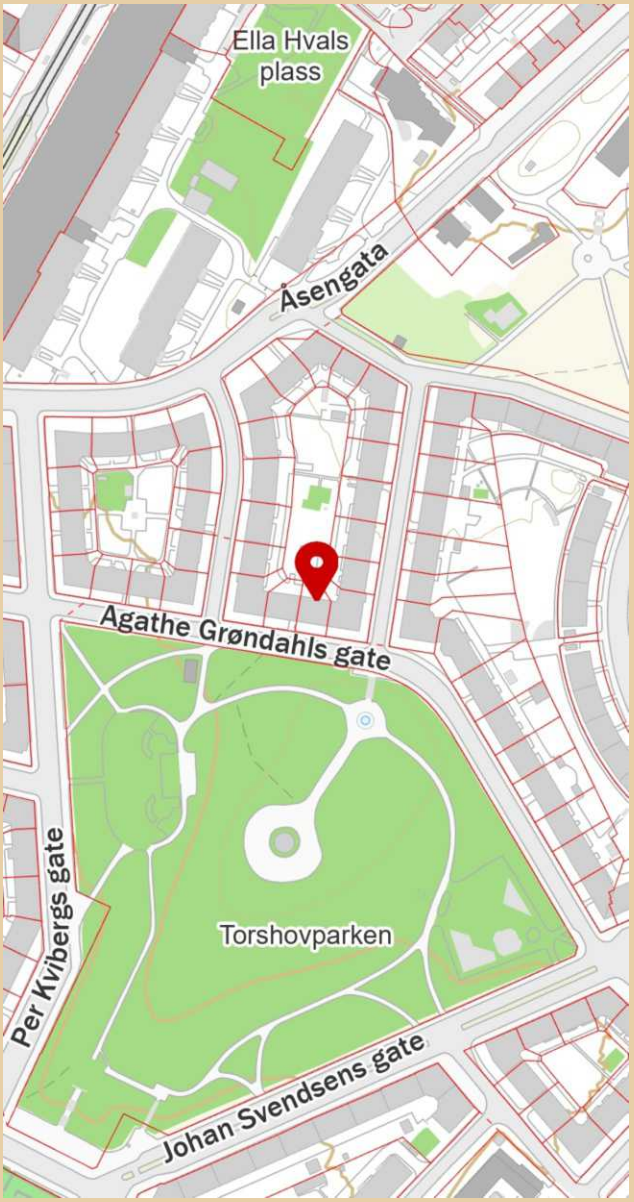
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 87/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Sykkel




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 2025

# Agathe Grøndahls gate 20

Nabolaget Torshovparken - vurdert av 85 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Nordpolen skole (1-10 kl.)<br>655 elever, 36 klasser | 7 min<br>0.6 km | |
| Akademiet realfagsskole Oslo (7-10...<br>160 elever, 12 klasser | 7 min<br>0.6 km | |
| Lilleborg skole (1-7 kl.)<br>295 elever, 24 klasser | 7 min<br>0.6 km | |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.)<br>104 elever, 8 klasser | 10 min<br>0.8 km | |
| Morellbakken skole (8-10 kl.)<br>392 elever, 30 klasser | 21 min<br>1.7 km | |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 19 min<br>1.6 km | |
| Nydalen videregående skole<br>960 elever | 6 min<br>2.3 km | |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Haarklous plass<br>Linje 30 | 4 min<br>0.3 km | |
| Sandaker senter<br>Linje 11, 12, 18 | 6 min<br>0.5 km | |
| Sinsen<br>Linje 4, 5 | 12 min<br>1 km | |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 14 min<br>1.2 km | |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 9 min<br>3.4 km | |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Åsenhagen barnehage (1-2 år)<br>24 barn | 3 min<br>0.3 km | |
| Lilleborg barnehage (0-5 år)<br>65 barn | 4 min<br>0.4 km | |
| Torshovtoppen barnehage (1-5 år)<br>63 barn | 5 min<br>0.4 km | |

## DAGLIGVARE

| | | |
|---|---|---|
| Kiwi Vogtsgate | 4 min | |
| Joker Torshov | 5 min | |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Sandaker Senter | 5 min |
| Vitusapotek Sandaker | 5 min |
| Sandaker Vinmonopol | 5 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Haarklous plass | 7 min |
| Lilleborgbanen | 7 min |
| Mudo Torshov | 5 min |
| Sandaker Treningssenter | 10 min |

«Luft, grønt, fredelige og sosiale bakgårder, nærhet til park, perfekt avstand til byen pr sykkel, Akerselva.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

—

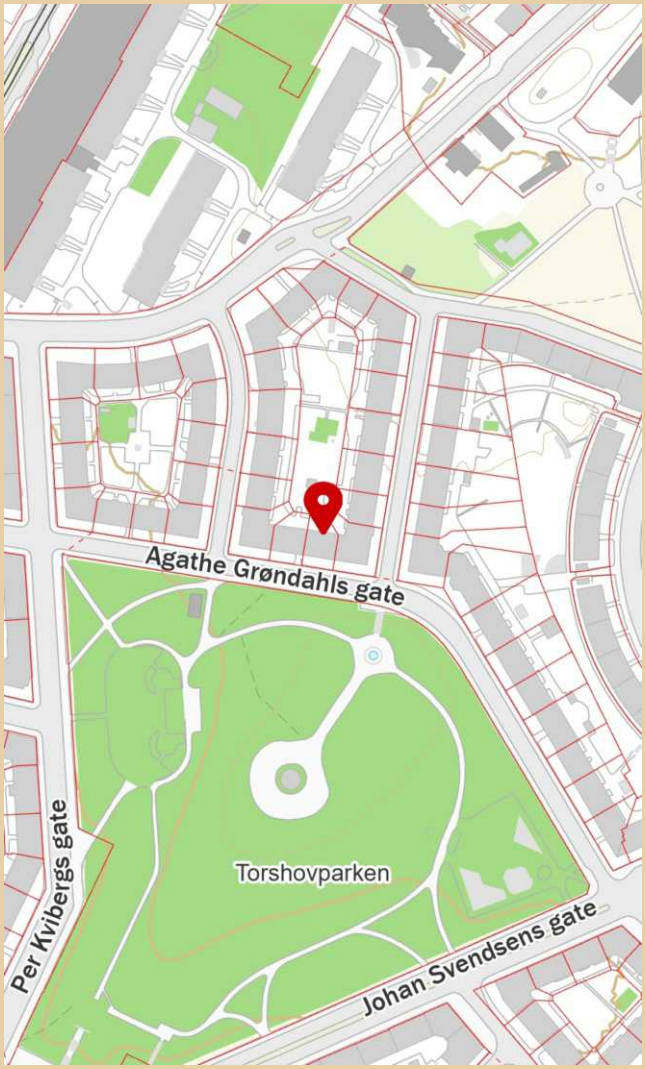
**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 87/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Sykkel




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 2025

# Agathe Grøndahls gate 20

Nabolaget Torshovparken - vurdert av 85 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Nordpolen skole (1-10 kl.)<br>655 elever, 36 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 ...<br>160 elever, 12 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Lilleborg skole (1-7 kl.)<br>295 elever, 24 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.)<br>104 elever, 8 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Morellbakken skole (8-10 kl.)<br>392 elever, 30 klasser | 21 min<br>1.7 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| Nydalen videregående skole<br>960 elever | 6 min<br>2.3 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Haarklous plass<br>Linje 30 | 4 min<br>0.3 km |
| Sandaker senter<br>Linje 11, 12, 18 | 6 min<br>0.5 km |
| Sinsen<br>Linje 4, 5 | 12 min<br>1 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 14 min<br>1.2 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 9 min<br>3.4 km |

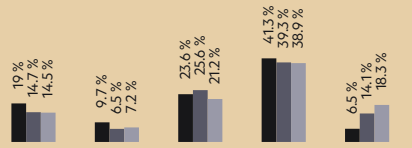
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Åsenhagen barnehage (1-2 år)<br>24 barn | 3 min<br>0.3 km |
| Lilleborg barnehage (0-5 år)<br>65 barn | 4 min<br>0.4 km |
| Torshovtoppen barnehage (1-5 år)<br>63 barn | 5 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Vogtsgate | 4 min |
| Joker Torshov | 5 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Torshovparken | 1 452 | 671 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 83/100

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 82/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 76/100

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 2025

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Sykkel

## SPORT

| | |
|---|---|
| Haarklous plass | 7 min |
| Lilleborgbanen | 7 min |
| Mudo Torshov | 5 min |
| Sandaker Treningssenter | 10 min |

«Luft, grønt, fredelige og sosiale bakgårder, nærhet til park, perfekt avstand til byen pr sykkel, Akerselva.»

— Sitat fra en lokalkjent

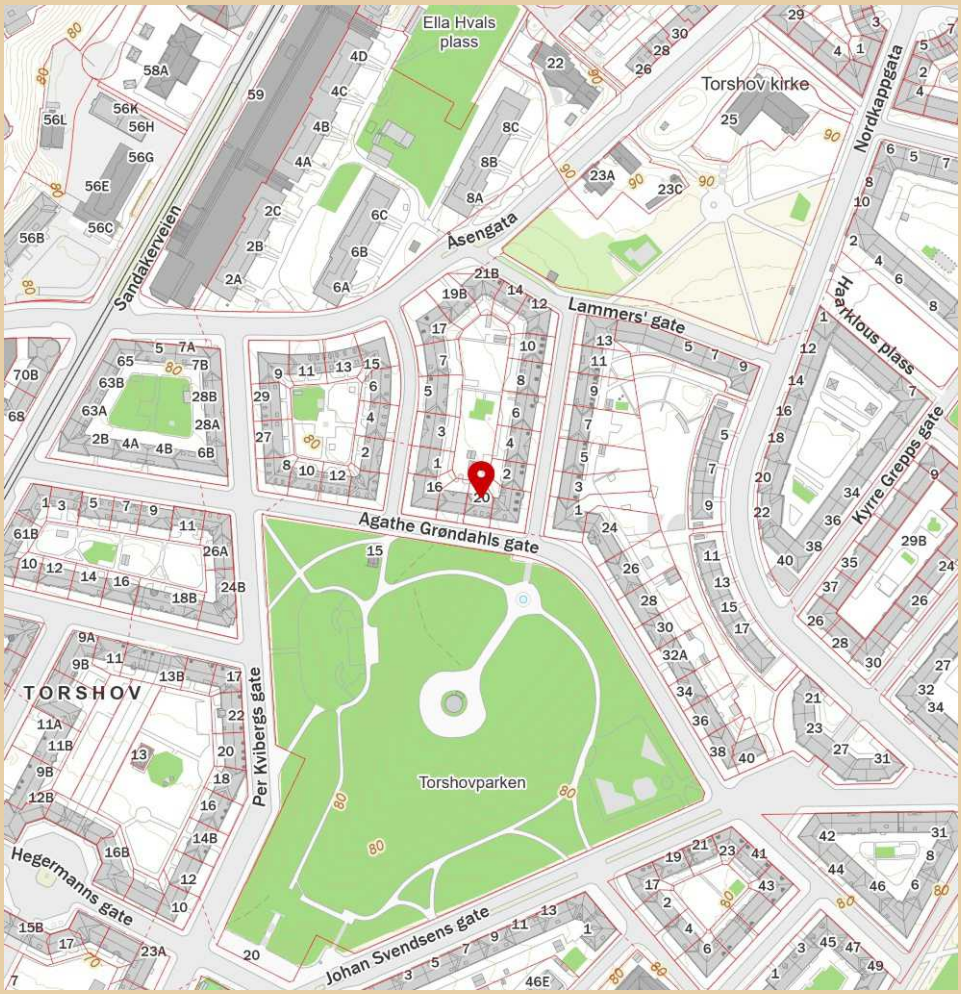
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

—

**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 87/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100




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 2025

# 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:**
Agathe Grøndahls gate 20, 0478 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 11, andelsnr. 21 i BORETTSLAGET TORSHOV KV 16 , Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
40251053


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Renommé AS

**Saksbehandler:** Oscar André Halsen

**Telefon / Mobil:** 22 09 22 10 / 452 40 817

**E-post:** oscar@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.

---