PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

PER KVIBERGS GATE 29

Vedlegg

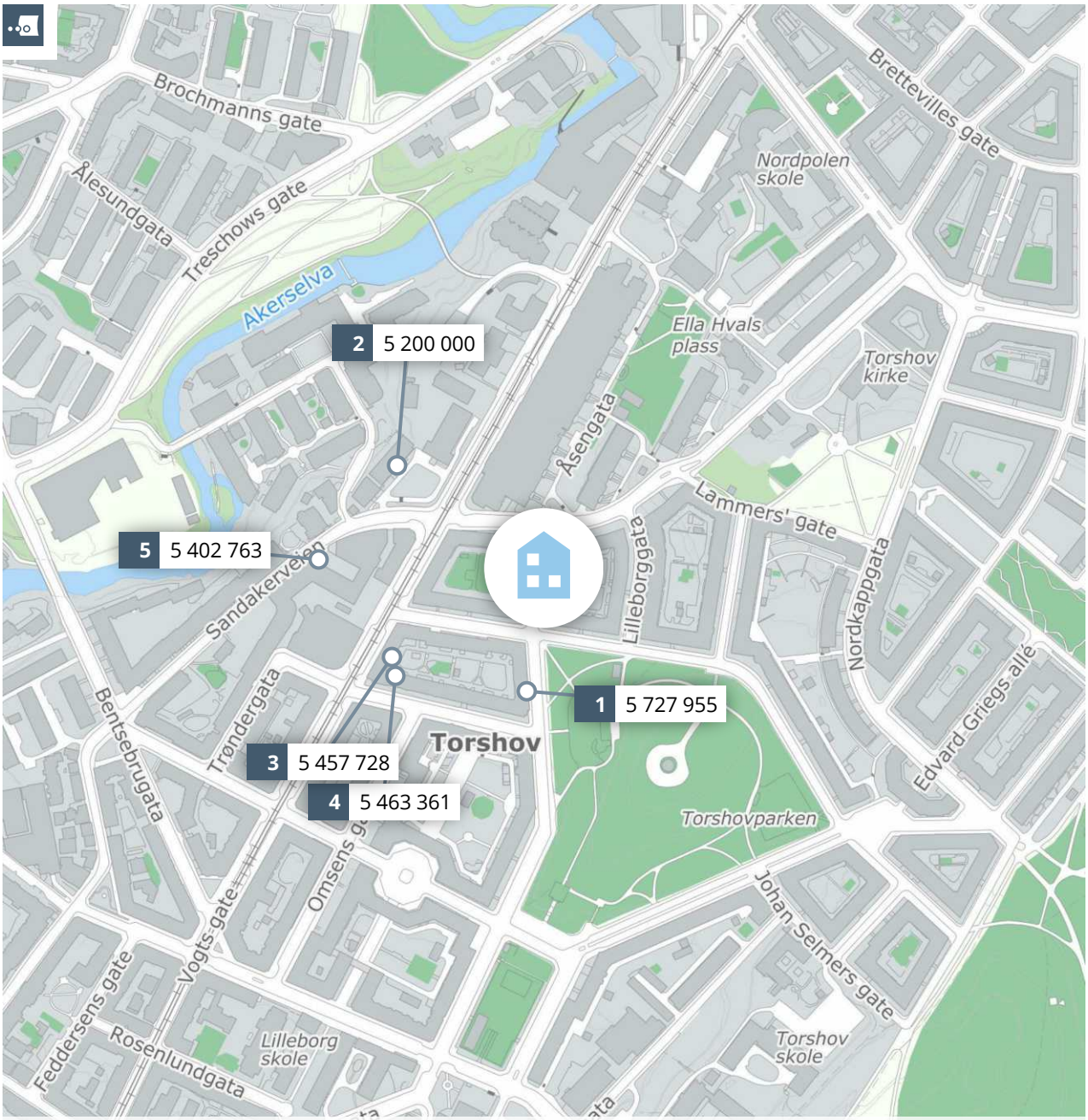
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

PER KVIBERGS GATE 29

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 29.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Per Kvibergs gate 29, 0478 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1923

GNR 224 BNR 115 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSEN RODE 1

Verdivurdert til

4 850 000

68 574	4 918 574	114 385
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	43 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1923

Fellesutgifter	3 506
Formue	7 482
Soverom	1
Etasje	3

Peis

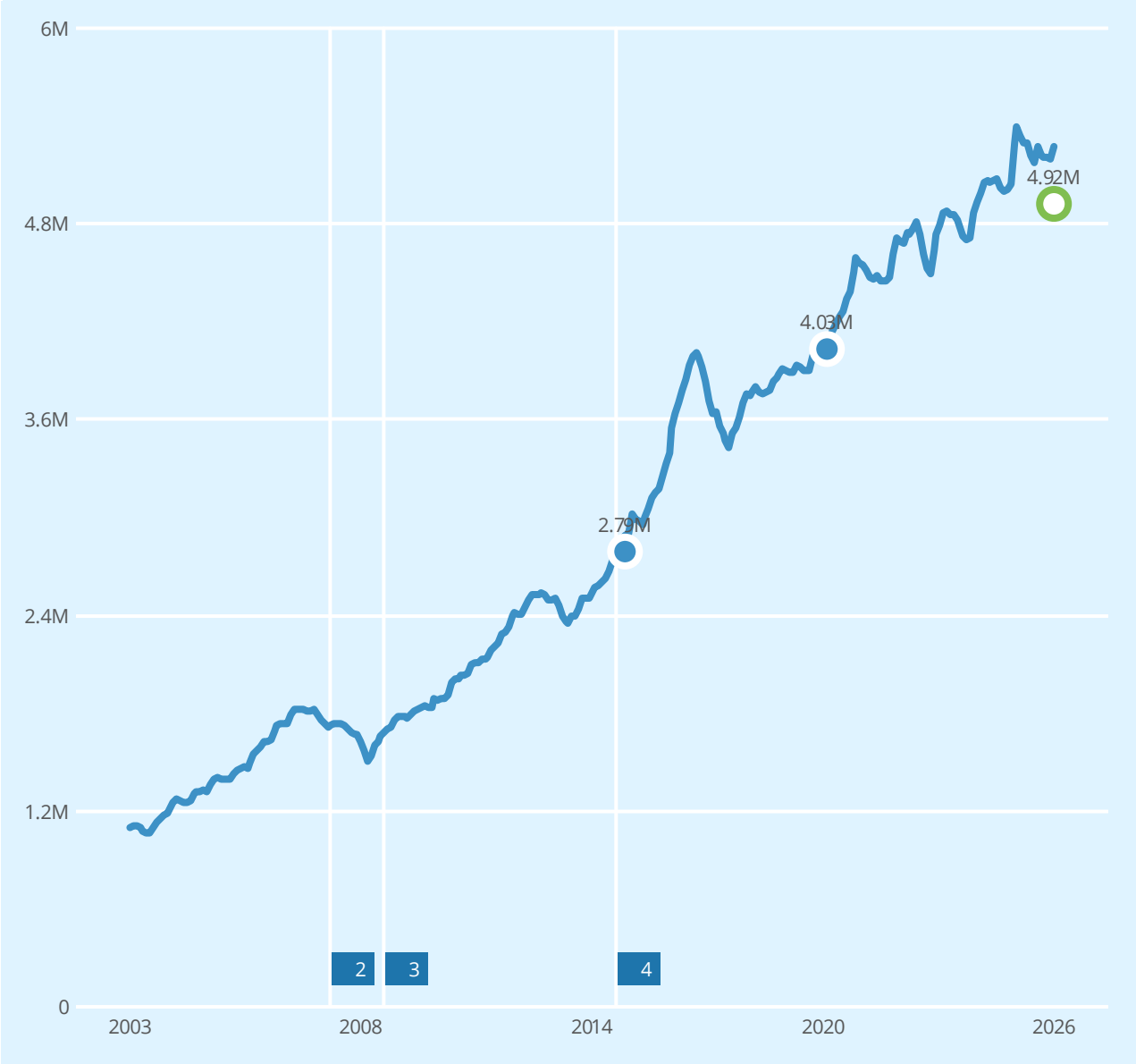
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Per Kvibergs gate 24 B 48 m² 1924 2. etg 1 sov	22.10.2025	5 300 000	**5 600 000**	127 955	5 727 955	**119 332**
2 Sandakerveien 56 B 40 m² 1916 1. etg 1 sov	28.11.2025	5 450 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**130 000**
3 Vogts gate 61 B 40 m² 1924 3. etg 1 sov	18.02.2025	4 850 000	**5 350 000**	107 728	5 457 728	**136 443**
4 Krebs' gate 10 48 m² 1922 2. etg 1 sov	07.03.2025	4 850 000	**5 330 000**	133 361	5 463 361	**113 820**
5 Sandakerveien 41 48 m² 1939 4. etg 1 sov	02.10.2025	5 500 000	**5 250 000**	152 763	5 402 763	**112 558**

Lekker 2-roms i flott klassisk Torshovbebyggelse - Meget populær Torshovgård med parkmessig gårdsrom.
Sentralt og rolig beliggende på Torshov rett ved Torshovparken.
Leiligheten har en meget god innvendig standard. Kjøkkeninnredning ny i 2016, baderom oppusset med godt resultat i 2015.
Leiligheten ligger i 3.etasje og er vendt mot frodig og grønt gårdsrom. Boligen inneholder: Entre med kleskott av god dybde samt innredet med hyller og knagger.
Lekkert flislagt bad med gulvvarme. Baderom er utstyrt med dusj avdelt med glassvegg mot servantskap med speil over servant. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Baderom er oppusset i 2015 med dokumentasjon. Stue med sjarmerende peisovn samt åpen løsning mot moderne og romslig kjøkken med eget stort vindu.
Flott kjøkkeninnredning fra velrennomerte Kvik med integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er i tillegg opplegg og plass til vaskemaskin.
Soverom av fin størrelse med eget "walk in closet".
Leiligheten disponerer både lofts- og kjellerbod.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk
2 Påbygg blokk
3 Blokk
4 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.05.2020	31.05.2020	08.07.2020	3 800 000	3 950 000	80 000	4 030 000
25.04.2015	06.05.2015	09.06.2015	1 950 000	2 750 000	43 755	2 793 755

Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 1 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

6.3M
6.1M
5 990 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
104
dager

Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 1 grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

8.6M
8.3M
8 011 000 Salgspris i snitt
7 715 000 Prisantydning i snitt
7.4M
7.1M
6.8M

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 3.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

114 385 Per Kvibergs gate 29
Totalpris 4 918 574
113 527 Sagene bydel i snitt siste 9 mnd

106 498 ÅSEN RODE 1 grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Per Kvibergs gate 29, 0478 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 115

Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 01.10.2025 **Rapportdato:** 29.01.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-25314 **Referansenummer:** JY7483

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

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

Taksator AS

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

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

TANDBERG TAKST & EIENDOM

Rapportansvarlig

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

NITO

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

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

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Peisovn for vedfyring i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.

Varmtvann fra bereder i leiligheten (lokalisert i skap over nisje på kjøkken).

Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med stue.
Kvik innredning fra 2015 (i henhold til tidligere prospekt).
Innredning med hvite glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Blandebatteri med uttrekkbar kran.
Fliser på vegg over benk.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom, opplyst å være totalt modernisert i 2015.
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og 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.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod og 1 loftsbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

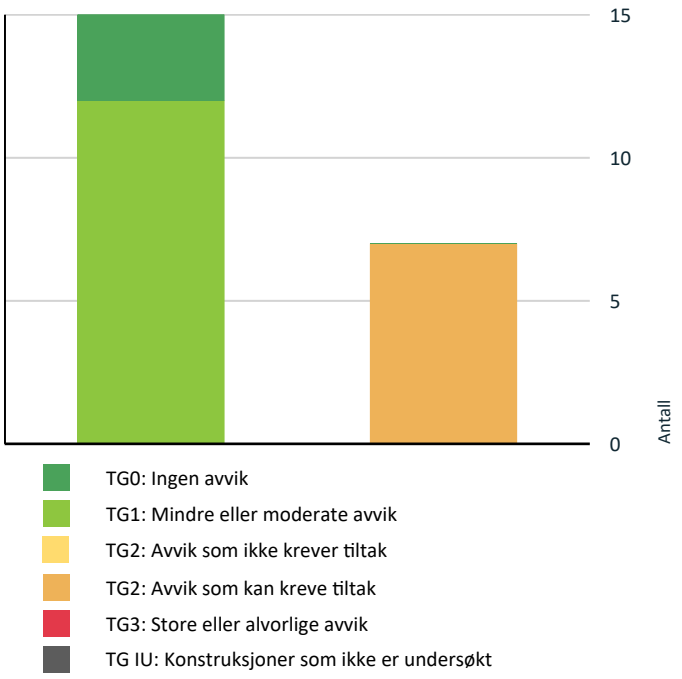
Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet i 3. etasje,

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 3. etasje,

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE,



Byggeår
1923

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Bygård over 3 etasjer, kjeller og delvis utbygd loft.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, ikke merket med produksjonsår.
I henhold til tidligere prospekt er vinduene fra 1996. Dette er ikke verifisert.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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 påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Entrédør

Brannklassifisert entrédør (B30).

Døren har kikkehull.

Døren er ikke merket med produksjonsår.

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

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand og funksjonalitet.

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

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Tradisjonell bygårdsbebyggelse med grunnmur i naturstein/tegl.
Malte og pussede fasader samt slammet og malt teglstein.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll), som var vanlig ved byggetid. Det er ikke uvanlig med skjevheter i eldre bygårder.
Saltak i trekonstruksjoner 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.

Energimerking

Energiattest/Energimerking er utarbeidet.
Karakter: Rød G

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:

Tilstandsrapport

Flislagt gulv på bad.
Malt tregulv i bod.
Ubehandlet tregulv i entré/gang.
Ellers lakkerte tregulv.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

———

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater.

———

Himlinger:
Glattem malte himlingsflater.

Det er montert downlights i himling på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,82 m.

———

Tidligere vegg mellom kjøkken og stue le åpnet for lagt en mer åpen løsning, i 2020.
Alt arbeid utført av Union malere AS.

———

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Stedvis noe krakelering i maling/puss (vegger og himlinger).
Overflater har ellers normal og forventet bruksslitasje.
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, trolig isolert med stubbloftfyll, som var vanlig da bygningen ble oppført.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten.
Det er derfor ikke utført detaljerte analyser av etasjeskillere.

Det ble under befaring observert skjevheter i etasjeskillere (ca. 25 mm gjennom hele stuen).

Disse skjevhetene er ikke nærmere vurdert. Dersom skjevhetene er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Det er ikke uvanlig med skjevheter i eldre bygninger av denne typen.

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

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

Tilstandsrapport

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

TG 0 Radon

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

TG 1 Pipe og ildsted

Bygningen har originalt pipeløp i teglstein.
Pipeløpene i borettslaget ble rehabilitert i 2013.

Tilkoblet peisovn for vedfyring i stue.
Glassplate på gulv under og foran ildstedet (gnistfanger).

———

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.

Eier opplyser at det ble utført tilsyn av ildstedet 6.juni 2024.
Utført av Brann- og redningsetaten.
Tilsynsrapport er ikke forelagt takstmann.



TG 2 Innvendige dører

Eldre innerdører i trevirke (trefyllingsdører).

———

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 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.

Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Bod:
- Plassbygde hyller på vegg.

Garderobenisje på soverom:
- Plassbygde hyller på vegg.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom, opplyst å være totalt modernisert i 2015.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og 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.

———

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 1 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.

Det er montert downlights (led) i himling.

———

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsrapport

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.
Fuget rullestein i dusjsone.

——

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 52 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

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

——

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kantsluk i plast og stål, mot vegg i dusjsone.
Sluket har 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.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantbolle på benk med benkeplate i betong.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.

Veggmontert klosett.
Det er dreneringshull i innkassing (på siden av kasse) for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Åpent dusjhjørne med glassvegg, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.

Tilstandsrapport

———

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil på vegg.

Tilluft via luftehull i dørblad.

———

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

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

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

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.

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

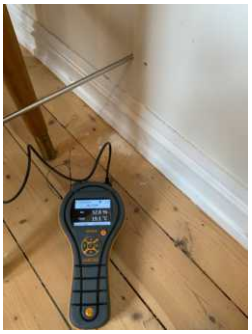
3. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (kjøkken), 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.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med stue.

Kvik innredning fra 2015 (i henhold til tidligere prospekt).

Innredning med hvite glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Blandebatteri med uttrekkbar kran.
Fliser på vegg over benk.
Hyller montert på vegg.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Det påpekes at selve stoppventilene ikke ble lokalisert. Disse kan være montert inni vegg.
Eier bekreftet ved befaring at disse er testet og fungerer.

———

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

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

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

Rommet har ellers ingen synlige avtrekksventiler.

———

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.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygninger.

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

Det gjøres oppmerksom på at løsningen er dårligere enn dagens krav.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Bad:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørføringer er i hovesak lagt skjult i vegg/himling.
Rørstokk er lokalisert i vegg mellom bad og kjøkken.
Adkomst via luke på kjøkken.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Kjøkken:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Det er benyttet rørkoblinger som sørger for tette overganger mellom vannrør og varerør/ytterrør.

Interne stoppekraner er lokalisert i fordelerskap.
Ellers er felles hovedstoppekraner plassert 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.

Det er ikke opplyst om feil/avvik.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.





Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer.
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.

Borettslagets styre opplyser at det i 2016 ble utført oppgradering av felles soilrør, utført med innvendig strømpetrekking i eksisterende rør.
På bakgrunn av dette antas det at soilrør er utført i støpejern.
Prosjektet hadde ferdigstillelse sommeren 2017. Arbeidene ble utført av TT-teknikk.

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

TG 2 Ventilasjon

Leilighetens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.
Det er ellers ingen veggventiler for tilluft i yttervegger.

Avtrekk skjer via ventil på bad. samt i gang.
Ingen synlig avtrekksventil på kjøkken.

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

Eier opplyser at det kommer en murer som skal skifte ut ventilene i gang og rense luftpipene i oppgangen.
Arbeidet er første ledd i et omfattende arbeid med å rense alle bygårdens luftpiper og kontrollert ettermontasjer, ifølge styret.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder lokalisert i skap over nisje på kjøkken.

Berederens merking er ikke synlig. Det er derfor ikke mulig å verifisere berederens volum eller produksjonsår.

Det var ingen synlige skader eller feil på berederen ved befaring.

Tilstandsrapport

Berederen står i kar som har avrenning til bad (rom med sluk).

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



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.

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer og jordfeilbrytere.
7 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Hovedsikring på 40 Amp.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Lampepunkt i himling på soverom og i stue har trådløs lysstyring.

Det er opplyst at det ble utført elektriske arbeider i leiligheten i 2015 i forbindelse med modernisering av bad samt montering av nytt kjøkken.
Arbeidene ble utført av Smart-kontakten A/S (nå El-kontakten A/S).
Det foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider, datert 10.10.2016.
Dokumentasjonen er lastet opp på Boligmappa.no

Det er opplyst at det ble utført elektriske arbeider i leiligheten i 2020.
Arbeidene ble utført av Bjarne Themsen Ampere Installasjon.
Det foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider, datert 08.07.2020.
Dokumentasjonen er lastet opp på Boligmappa.no

Tilstandsrapport

Det ble utført EL-tilsyn i leiligheten 15.09.2020, i regi av Elvia.
Tilsynsrapport er ikke forelagt takstmann.

———

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.

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

Spørsmål til eier

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

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier ved befaring.

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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

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.





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.

Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.

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

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

Generell info om brannslukkingsutstyr (i 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.

Tilstandsrapport

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
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

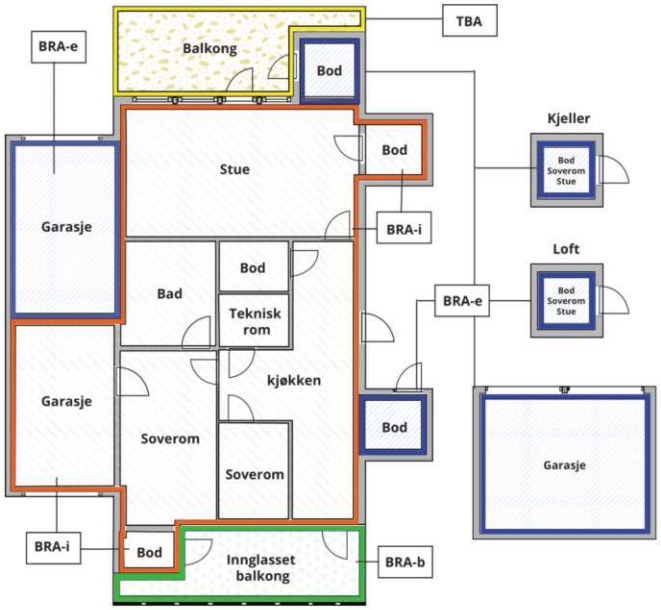
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 3. etasje,

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**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	44			44			44
Kjeller		6		6			6
Loft		2		2		3	5
SUM	**44**	**8**				**3**	**55**
SUM BRA	**52**						

Romfordeling

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

Kommentar

3. Etasje:
Entré/gang, bod, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

———

Kjeller:
Bod på ca. 6,0 m², merket H0302.

Loft:
Bod med måleverdig areal på ca. 2 m², merket H0302.
Boden har skråtak. Gulvareal ble målt til ca. 5,3 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet i 3. etasje,	42	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2025	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Thea Elnan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	115	0	0	417.2 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Per Kvibergs gate 29

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Borettslaget Torshov Kvartal Xi

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0302

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
19/Torshov Kvartal 11 Borettslaget	947819739	19	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Thea Elnan Storøy

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
19	200	7 482	*31.12.2024*	68 574	*01.01.2025*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Om tomten

Felles tomt på 417 m². Tomten er festet i 70 år fra 01.11.1951 med Oslo Kommune som hjemmelshaver.
Festekontrakten ble forlenget med samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021.

Inngang via gårdsrom som er pent opparbeidet med asfalterte gangveier, gressplener, variert beplantning, frukttrær, 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. 3 506,- pr. måned (kr. 42 072,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, internett, trappevask, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, festeavgift, vaktmestertjenester, forretningsfører, betjening av andel fellesgjeld m.m.

Det er installert Fiber fra HomeNet i leiligheten 1000/1000 Mbps.
Man må selv tegne avtale om TV-signaler om ønskelig.

Tall og informasjon er mottatt fra forrtningsfører.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

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

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

Bebyggelsen

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

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

Borettslaget består av 91 andelsleiligheter.

Vedlikeholdsspyling av soilrør i 2025.
Rens av luftepiper i 2025.
Stikkledning for vann til Agathe Grøndahls gt. 12-14 ble byttet ut i 2025 pga. lekkasje på vannledningen.

Ny vedlikeholdsplan ble utarbeidet i 2021 (av OBOS Prosjekt).
Epoxymaling av gulv/trapper i fem oppganger (AG8, PK27 og 29, ÅG13 og LB4), utført i 2021.
Alle vinduer på fasader ble malt i 2020.
Fibernett er installert i 2019 (HomeNet).
Tak ble noe utbedret i 2018.
Soilrørene i borettslaget ble rehabilitert med ferdigstillelse sommeren 2017. Arbeidene ble utført av TT-teknikk.
Belysning i fellesarealer og trappeganger ble skiftet i 2017.
Trappegangen ble malt i 2017.
Felles brannvarslingsanlegg ble installert i 2015/2016.
Stoppekraner ble skiftet i 2016.
Det ble installert radonavsug i bygningen i 2013.
Pipeløpene ble rehabilitert i 2013.
Lekeplass ble bygget opp i 2013.
Takpapp inkl./sløyfer og lekter ble skiftet over hele Agathe Grøndahls gate 12 i 2013.
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.
Vedlikeholdsplan for 2020 - 2026 er gjengitt i årsberetning. Planen omfatter blant annet info om takrehabilitering, maling av trappeoppganger, utskiftning av sprukne ruter, montering av ødelagte sprosser, soilrør, utvendige trapper m.m.

_____

Eier opplyser at det ble observert noen majorstubiller i leiligheten da hun flyttet inn.
Etter tiltak med hyppig støvsuging den første boperioden, er ingen observert de siste årene.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	57054751	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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

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

Rapporten/befaringen er avholdt 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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

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

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

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

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154251031

Selger 1 navn
Thea Elnan

Gateadresse
Per Kvibergs gate 29

Poststed	Postnr
OSLO	0478

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251031

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt våtrom høst 2015.Nytt røropplegg, membran, fliser m.m
Arbeid utført av	Bjerke VVS bad A/S

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nytt våtrom med membran, nytt sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble funnet rotter i kjelleren mars 2024, men dette ble tatt hånd om ganske raskt av skadedyrfirmaet Anticimex. Det har ikke vært spor etter rotter i kjelleren siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt sikringsskap og nytt opplegg til kjøkken og bad i 2015. Flyttet og installerte ny lysbryter på kjøkken i 2020. Hele ventilasjonsanlegget i bygården ble renset høsten 2025.
Arbeid utført av	Smart-kontakten A/S (Nå El-kontakten A/S), Bjarne Themsen Ampere installasjon AS, Aktiv Ventilasjon AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontrollen ble gjennomført i september 2020 av El-Tilsynet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS

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

Document reference: 154251031

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I 2023 ble det utført takomlegging på deler av bygården i regi av styret.
Arbeid utført av	Brodin Bikkenslager

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

Beskrivelse	Foretatt av styret før jeg overtok eiendommen.

21.1 Radonmåling

År	2012
Verdi	Usikker

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251031

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: 154251031

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thea Elnan	37cdbabafd68a47c0c480 b1d51301ee107e3fa78	29.01.2026 16:35:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154251031

- 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

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

Deres ref.: 154251031 . Vår ref.: 1052-1-19 Dato: 27.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Brl Torshov Kvartal Xi
Organisasjonsnr:	947819739
Andelseier:	Elnan, Thea Storøy
Medeier:	
Leilighetsnummer:	19
Adresse:	Per Kvibergs Gate 29, 0478 OSLO
Andelsnummer:	19
Gnr.	224
Bnr.	115
Borettsinnskudd:	Kr. 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 57054751.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapet fester tomt av Oslo kommune. Festeavtale 70 år fra 01.11.51 iht. opprinnelig festekontrakt. Ifl. tomtefesteloven ¤33 blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021. Borettslaget har ingen parkeringsplasser. Vanlig parkering i gaten. Dyrehold: se eget søknadsskjema bak husordensreglene Kjøpers e-post adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Styret har e-post torshovkvartal11@styrerommet.no Vedlikeholdsplan for 2020 - 2026 er gjengitt i årsberetning Eventuell eiendomsskatt kommer som et tillegg på felleskostnader 4 ganger årlig.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207568260
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	10 466 742,00
Innfrielsesdato:	30.11.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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: 3 506,36,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 027,36	
Trappevask	201,00	
Internett	278,00	

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

Innberetningspliktige inntekter:	479,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 907,-
Annen formue:	7 482,-
Gjeld:	80 863,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207568260
Restsaldo:	68 574,52
Kapitalkostnader:	450,99
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 68 574,52,-, 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 Kathrine Ween Sie pr. e-post: kathrine.w.sie@OBOS.no eller telefon: 22 86 59 37.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Helge Stoltenberg, e-post:torshovkvartal11@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1052
BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI

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 med møte:
Avstemningen åpner 12. mai kl. 23:00 og lukker 15. mai kl. 23:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1052

Det holdes også et frivillig møte 12. mai kl. 18:00 , Menighetssalen i Torshov kirke (inngang fra Nordkappgata).

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.

Annen informasjon om borettslaget
Vaktmester

Brl Torshov Kvartal XI har avtale om vaktmestertjeneste med Rudolfsens Vaktmesterservice som kan kontaktes på telefon 905 31 612.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Renholdsbedriften om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har ingen parkeringsplasser. Vanlig parkering i gaten.

Nøkler/skilt

Nøkler til hovedinngangsdørene kan bestilles gjennom styret. Beboerne dekker selv

kostnaden. Skilt til ringeklokke bestilles hos styret. Informasjon om disse tingene ligger på

Vibbo.

Internett- og TV-tjenester

Homenet er borettslagets leverandør av TV- og internettjenester. Avtalen er kollektiv og gir

hver boenhet tilgang på internett over fiber som belastes gjennom felleskostnadene. I

tillegg kan den enkelte beboer bestille TV-tjenester via Homenet. Avtalen har en

bindingstid fram til mai 2024. Homenets kundesenter kan kontaktes på 38 99 01 00.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57054751. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingenmelder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Brl Torshov Kvartal XI er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder

2. Valg av protokollvitner

3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Årsrapport og årsregnskap

5. Fastsettelse av honorarer

6. Retningslinjene om utvidelse av kjellervinduer - innføring av valgfrihet mht. midtdeler (midtsprosse)

7. Retningslinjene om utvidelse av lysgraver - synliggjøring av mulig kabelproblematikk

8. Portal og bilkjøring

9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI

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

Kathrine Sie velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Grethe Berven og Sylvi Stenseng velges.

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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1052 Revisors beretning - Regnskap 2024 - Vedlikeholdsplan.pdf

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 226 000.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styrets godtgjørelse settes til kr 226 000. Det vises til vedtak 4 A fra generalforsamling 24. april 2018:

«Før hver generalforsamling foreslår styret en økning av styrehonoraret i tråd med den generelle økningen i lønn for samfunnet. Tall hentes fra SSB.»

SSB melder at den gjennomsnittlige månedslønnen økte med 5,3 prosent fra november 2023 til november 2024.[1] Med utgangspunkt i fjorårets honorar på kr 215 000, innebærer dette at styrets forslag for 2025 settes til kr 226 000 (kr 215 000 x 1,053 = kr 226 395).

[1] https://www.ssb.no/arbeid-og-lonn/lonn-og-arbeidskraftkostnader/statistikk/lonn

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 226 000.

Sak 6

Retningslinjene om utvidelse av kjellervinduer - innføring av valgfrihet mht. midtdeler (midtsprosse)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn

På generalforsamlingen i 2023 ble det vedtatt en helhetsplan for utvidelse av kjellervinduer. Helhetsplanen er innarbeidet som eget vedlegg til borettslagets vedtekter, se vedtektene s. 16 og 17.

Helhetsplanen fastsetter at de utvidete kjellervinduene skal ha en midtdeler (midtsprosse). Dette var et krav fra Byantikvaren (BYA) for at de skulle godkjenne helhetsplanen. Grunnen til dette var at kjellervinduene våre opprinnelig hadde midtdeler da gården ble bygget, så dette vil sikre at vinduene får den opprinnelige utformingen. BYA stiller dette kravet i alle uttalelser de avgir til søknader om utvidelse av kjellervinduer i tradisjonelle torshovgårder (ref. standardformuleringen «vi forutsetter at vinduene [...] følger Byantikvarens momentliste for gode vinduskopier», som igjen innebærer et krav om midtdeler i disse gårdene).

I etterkant av generalforsamlingen 2023 ble daværende styre kontaktet av andelseiere som ønsket å utvide kjellervinduene. Andelseierne ønsket av ulike grunner at helhetsplanen ble endret, slik at kravet om midtdeler utgikk (bl.a. fordi dette ville gi mer lys inn i leiligheten). Styret fulgte opp dette ønsket, og fremmet forslag til generalforsamlingen 2024 om å endre helhetsplanen, og å forelegge endringen for godkjenning hos BYA. Hvis BYA ikke godkjente endringen (fjerning av midtdeleren), skulle styret uansett sjekke om Plan- og bygningsetaten (PBE) likevel ville godkjenne et vindu uten midtdeler. Hvis heller ikke PBE godkjente vindu uten midtdeler, skulle styret tilbakestille helhetsplanen til slik den opprinnelig lød etter generalforsamlingen i 2023. Forslaget ble vedtatt av generalforsamlingen.

Styret søkte BYA om godkjenning av den reviderte helhetsplanen 23. juni 2024. Vi fikk svar fra BYA 17. september. BYA godkjente ikke endringen. I forbindelse med en enkeltsak om vindusutvidelser i borettslaget, uttalte videre saksbehandleren i PBE i et brev av 27. juni 2024 at «dersom Byantikvaren motsetter seg endringen, vil vi ikke kunne anbefale at dere går for denne løsningen». Når kjellervindu uten midtdeler ikke ble akseptert av BYA, ville det altså heller ikke bli godkjent av PBE. I tråd med generalforsamlingens vedtak i 2024, tilbakestilte styret derfor helhetsplanen til opprinnelig versjon (krav om midtdeler).

Styrets forslag

Per i dag har kjellervinduene våre ikke midtdeler. I likhet med vedtaket om revidert helhetsplan fra generalforsamlingen i 2024, mener styret det vil bryte med fasadenes enhetlige uttrykk å sette inn kjellervinduer med midtsprosse på det fåtallet av vinduer som skal utvides. Vi mener derfor at andelseiere som ikke vil følge BYAs anbefaling om midtdeler, tillates å velge et vindu uten midtdeler.

Vi foreslår på denne bakgrunn at de som vil, kan velge den vindusutformingen som ble vedtatt av generalforsamlingen i 2024 (dvs. uten midtdeler), uten at styret slår ned på dette. *Det understrekes imidlertid at andelseiere i så fall gjør dette på egen risiko, og at de må bekoste en ev. vindusutskifting dersom det i ettertid kommer et pålegg om dette fra PBE eller BYA.* Vi nevner i denne sammenheng at det kan virke som om BYA/PBE ikke driver en særlig aktiv etterkontroll av om vilkårene BYA stiller i uttalelsene sine, faktisk følges opp. Det er mange kjellervinduer på Torshov som ikke følger BYAs momentliste for gode vinduskopier, selv om de har midtsprosse.

En ulempe ved styrets forslag er at det vil kunne føre til at gården får tre varianter av kjellervinduer istedenfor to (de eksisterende vinduene, utvidet vindu *uten* midtdeler og utvidet vindu *med*midtdeler). Styret mener imidlertid at fasaden vil fremstå mer enhetlig på denne måten enn om alle utvidete kjellervinduer måtte ha midtdeler. Vi mener midtdeler vil innebære et såpass stort brudd med de eksisterende kjellervinduene, at den beste løsningen vil være å ha så få midtdelere som mulig – selv om dette innebærer å innføre et tredje alternativ til kjellervindu.

Vi understreker for ordens skyld at de andelseierne som ønsker å følge BYAs anbefaling om midtdeler, selvfølgelig står fritt til å gjøre det. Styret vil aldri pålegge beboere å gå imot vedtak fra offentlige myndigheter.

Forslag til vedtak

Det innføres valgfrihet mht. om andelseier vil følge helhetsplanen for vindusutvidelser som er godkjent av Byantikvaren (vindu med midtdeler) eller helhetsplanen som ble vedtatt av generalforsamlingen i 2024 (vindu uten midtdeler). Det understrekes at de som velger å ikke følge Byantikvarens anbefaling, gjør dette på egen risiko, og at de må bekoste en ev. vindusutskifting dersom det i ettertid kommer et pålegg om dette fra PBE eller BYA. Se vedlagte endringsforslag (endringer er skrevet i rødt med understrekning).

Vedlegg

2. Retningslinjer for utvidelse av kjellervinduer.pdf

3. Tilbud fra NorDan.pdf

Sak 7

Retningslinjene om utvidelse av lysgraver - synliggjøring av mulig kabelproblematikk

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår av informasjonshensyn å ta inn i retningslinjene om utvidelse av lysgraver, at det ligger viktige kabelledninger langsmed fasaden i bakgården og at tiltakshaveren må passe på at disse ikke blir skadet når lysgraven skal utvides. Det presiseres at lysgravene bare kan utvides såfremt dette ikke medfører skade på kablene, og at eventuelle skader må bekostes av tiltakshaveren. Det siste følger uansett av alminnelig rettsregler, og tas inn i retningslinjene av informasjonshensyn.

Forslag til vedtak

Det tas av informasjonshensyn inn i retningslinjene om lysgraver at det ligger viktige kabelledninger langsmed fasaden i bakgården og at tiltakshaveren må passe på at disse ikke blir skadet når lysgraven skal utvides. Det presiseres at lysgravene bare kan utvides såfremt dette ikke medfører skade på kablene, og at eventuelle skader må bekostes av tiltakshaveren. Se vedlagte endringsforslag (endringer er skrevet i rødt med understrekning).

Vedlegg

4. Retningslinjer for utvidelse av lysgraver.pdf

Sak 8

Portal og bilkjøring

Forslag fremmet av:
Natalie Kristin Dahl

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei! Jeg opplever det som problematisk at portalen ut mot Lilleborggata holdes låst av hensyn til barn og sikkerhet. Barna bør ha mulighet til å benytte seg av en bilfri portal. Det er relativt mye bilkjøring inn og ut av 2 av 3 portaler. Jeg har selv vært vitne til at barn på vei til skolen har løpt til siden på grunn av entreprenører som har kommet i relativt høy fart i varebil. Det hadde derfor vært fint om barna i større grad kan benytte seg av en ulåst portal mot Lilleborggata. Dette gjelder spesielt de barna som ferdes til og fra skole og venner på egenhånd.

Styrets innstilling

Så lenge søppelkontainerne står i portalen mot Lilleborggata, er borettslaget pålagt å holde porten mot Lilleborggata låst pga. brannsikkerhet (fare for at forbipasserende kan starte branner i søppelkontainerne våre). Vi vil få anmerkning og pålegg om retting (låsing av porten) fra Brann- og redningsetaten hvis vi holder porten åpen. Styret kan derfor ikke følge opp et vedtak fra generalforsamlingen om å holde porten ulåst så lenge søppelkontainerne står der.

Når det gjelder det alternative forslaget om å etablere søppelbrønner, tar styret ikke stilling til forslaget, men overlater til generalforsamlingen å bestemme om man ønsker å gjennomføre dette eller ikke. Vi opplyser imidlertid om at et slikt prosjekt vil være relativt kostbart. Det er ikke rom for dette i budsjettene våre i årene fremover hvis vi skal følge vedlikeholds- og likviditetsplanen vår (vi viser til temasiden på Vibbo som heter "Husleieøkning i årene fremover" for nærmere informasjon om likviditetsplanen vår).

Styret anbefaler at vi følger vedlikeholdsplanen vår, og at tiltakene der ikke nedprioriteres/fortrenges til fordel for søppelbrønner. Dette fordi tiltakene i vedlikeholdsplanen anses nødvendig å gjennomføre av OBOS Prosjekt, mens etablering av søppelbrønner ikke gjør det. En eventuell etablering av søppelbrønner må derfor finansieres med "friske midler", dvs. opptak av lån eller økning av felleskostnadene/husleien. Som det fremgår av den ovennevnte temasiden på Vibbo ("Husleieøkning i årene fremover"), har borettslaget store rehabiliteringskostnader foran seg, og husleien vil økes i årene fremover for å få råd til disse. Som følge av de siste års prisstigning, har det også vært nødvendig å øke husleien med et høyere beløp enn det likviditetsplanen fra 2023 legger opp til (6 prosent økning årlig). I år har vi for eksempel måttet øke felleskostnadene/husleien med 10 prosent. Det er viktig at generalforsamlingen tar dette i betraktning når man vurderer om man vil etablere søppelbrønner.

Vi opplyser for ordens skyld om at etablering av søppelbrønner også ble diskutert på generalforsamlingen i 2018. Forslagsstillerne beregnet på dette tidspunktet at det ville koste ca. 470 000 kr å etablere søppelbrønner. Indeksjustert utgjør dette beløpet ca. 600 000 kr i dag. Styret understreker at dette bare er et anslag, da vi ikke har innhentet noen konkete tilbud på hvor mye det vil koste i dag.

Forslag til vedtak

Slutte å låse portalen ut mot Lilleborggata med smekklås. Det kan oppfordres til å holde porten lukket, men det bør ikke brukes smekklås. Dersom styret/brl likevel mener at dette må gjøres av hensyn til brannsikkerhet bør styret/brl opprette søppelbrønner i en av forgårdene. Dette ville også vært det beste mht brannsikkerhet og forsøpling.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Velges i møtet, eller i ekstraordinært årsmøte til høsten

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

- Are Carlsen
- Jan Klauza Dahl Dahl

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

- Cecilie Fjelberg
- Jarle Vidme Vidme
- Maren Olava Ask Hütt
- Tord Christensen

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

- Erling Magnus Hjermann
- Jarle Enerud

Styrets årsrapport

Årsrapport for Brl Torshov Kvartal XI

Tillitsvalgte Siden forrige ordinære årsmøte generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder **Cecilie Fjelberg**

Styremedlem **Christoffer Ustad Bjurholt**

Styremedlem **Katrin Merethe Espe**

Styremedlem **Ingar Johnsrud**

Styremedlem **Hinnrich Arndt Von Schemde**

Varamedlem **Tord Christensen**

Varamedlem **Hanna Louhelainen**

Varamedlem **Stein Jarle Vidme**

Valgkomite

Valgkomite **Jarle Enerud**

Valgkomite **Erling Magnus Hjermann**

Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes på e-post epostadresse torshovkvartal11@styrerommet.no.

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

Forretningsførsel og revisjon: Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er revisjonsselskapet Ernst & Young AS.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert. Det skyldes at andre inntekter ikke er budsjettert.

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettert og det skyldes i hovedsak lavere kostnader til vedlikehold enn forutsatt (det var opprinnelig budsjettert med rens av luftepiper og kontroll av ettermontasjer i 2024, men dette ble utsatt til 2025 - tiltaket er nå inntatt i budsjettet for 2025). Videre var det i 2024 noe lavere kommunale avgifter enn budsjettert. Andre driftskostnader var litt høyere enn det var regnet med.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr. 31.12.24 utgjør
kr. 466 777.

Budsjett 2025

Budsjettet er basert på estimerte tall, og det er tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimater. Det er budsjettert med kr 917 000 til ordinært og ekstra vedlikehold, blant annet rensing av luftepiper, samt kontroll av ettermontasjer, og spyling av soilrør og taknedløp.

Styret foreslår å øke styrehonoraret fra 215 000 til 226 000 i 2025-busjettet. Det vises til forslaget i sak 5 i sakslisten.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Felleskostnadene er økt med 10 % fra 1.1.25, se nærmere punkt 4.1 under "Styrets arbeid" nedenfor.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styrets arbeid

1. Styremøter

Det har blitt gjennomført 10 styremøter i styreperioden.

2. Salg

2.1 Overtagelser

Det har vært fire overtagelser i styreperioden.

2.2 Salg av fellesareal

Det har ikke blitt solgt noen fellesareal for utbygging i denne perioden.

3. HMS (helse, miljø og sikkerhet)

Styret har rutiner for HMS-arbeidet. Hensikten er å sikre et systematisk HMS-arbeid, gjennom gode og sikre arbeidsvaner og klare ansvarsforhold. Styret vurderer oppfølgingen av HMS-arbeidet som tilfredsstillende.

4. Felleskostnader – likviditetsplan

4.1 Økning av felleskostnader/husleie

Styret økte felleskostnadene med 10 prosent fra 01.01.2025. Økningen er begrunnet i den generelt høye prisstigningen som har vært det siste året, og som også må påregnes å fortsette i 2025, i tillegg til at vann- og avløpsavgiften i Oslo øker med 18 prosent (130 000 kr) og forsikringspremien med 20 prosent (85 000 kr) fra 2024 til 2025 (dvs. at borettslaget fikk 215 000 kr i merutgifter bare på disse to budsjettpostene). Styret måtte derfor øke felleskostnadene/husleia med ytterligere 4 prosent på toppen av de 6 prosentene som ligger i likviditetsplanen vår, se nærmere om denne i punkt 4.2 nedenfor.

4.2 Borettslagets likviditetsplan (fast punkt i innkallingen)

Den følgende teksten er en gjengivelse av punkt 4 under «Styrets arbeid» i årsmøteinnkallingen fra 2024. Teksten inngår som et fast punkt i innkallingen under «Styrets arbeid», etter en redegjørelse for siste års husleieøkning, som her. Hensikten med denne informasjonen er dels å skape forutsigbarhet for andelseierne

mht. fremtidig felleskostnader/husleie, og dels å skape bevissthet rundt borettslagets økonomi for fremtidige styrer og generalforsamlinger når man vurderer å pådra seg nye utgifter.

«Vedlikeholdsplanen fra 2022 synliggjør at vi har noen store rehabiliteringsprosjekter foran oss. Dette gjelder særlig omtekking av taket (anbefalt utført i 2030, estimert pris: 26,7 mill. kr), men også fasaderehabilitering (bør gjøres i 2027, estimert pris: 2,35 mill. kr) og utskiftning av vinduer og dører (anbefalt utført i 2035, estimert pris: 9,2 mill. kr). Dette er tiltak vi må planlegge finansiering og prioritering av i god tid i forveien. Styret fikk lagd en likviditetsanalyse fra OBOS-banken i våren 2022, for å få oversikt over forventet utvikling i felleskostnadene. Denne tok – naturlig nok – ikke høyde for den uvanlig høye prisstigningen som kom i etterkant av Russlands invasjon av Ukraina på samme tidspunkt. Det var også behov for å justere likviditetsanalysen som følge av flere større utgifter som har påløpt og som styret ikke var klar over da vi fikk lagd forrige analyse, se punkt 4.2 (tak) og 4.3 (drenering) under «Styrets arbeid» i fjorårets årsmøteinnkalling. Styret fikk derfor lagd en ny likviditetsanalyse i 2023.

På bakgrunn av likviditetsanalysen fra 2023, besluttet styret i september 2023 å følge en plan som innebærer at felleskostnadene/husleien økes med 6 prosent hvert år frem t.o.m. 2029 og 8 prosent i 2030. Planen innebærer at borettslaget må ta opp et lån på 1,8 mill. kr i 2027 for å finansiere fasaderehabiliteringen (løpetid 20 år, 18 mnd. avdragsfrihet), og at vi må ta opp et lån på 24 mill. kr i 2030 for å finansiere takomleggingen (løpetid 40 år, 12 mnd. avdragsfrihet). Utover dette skal vedlikeholdsprosjektene våre frem til 2030 bli finansiert med oppsparte midler, og vi vil også ha opparbeidet en liten egenkapital på ca. 3 mill. kr til finanseringen av takprosjektet i 2030. [...]

Likviditetsanalysen har budsjettert med rente på løpende og nye lån på 5,5 prosent p.a., som var i tråd med markedets forventninger til utvikling i rentenivå da likviditetsanalysen ble lagd (sommeren 2023).

Styret understreker for ordens skyld at planen selvfølgelig vil måtte endres dersom det kommer store uforutsette utgifter eller store svingninger i rentenivået/prisutviklingen.»

Informasjon om borettslagets likviditetsplan kan også finnes på Vibbo, under temaet «Husleieøkning i årene fremover».

5. Vedlikehold

5.1 Vedlikeholdsspyling av soilrør

Soilrørene våre (først og fremst kjøkkenstammene) ble vedlikeholdsspylt i mars 2025. Arbeidet ble utført av Norva24 Gravco AS. Dette er første vedlikeholdsspyling siden soilrørene ble rehabilitert i 2016-2017.

5.2 Utskiftning av stikkledning for vann

I slutten av april 2025 ble det påvist en liten lekkasje på stikkledningen for vann til Agathe Grøndahls gt. 12-14. Stikkledningen må derfor byttes ut. I skrivende stund er styrets arbeid med dette så vidt påbegynt, så det er ikke mer å melde om dette på det nåværende tidspunkt.

5.3 Rens av luftepiper samt kontroll av ettermontasjer

Luftepipene/ventilasjonssjaktene våre blir renset i 2025, og ettermontasjer kontrollert (om beboere har koblet kjøkken- eller badvifter til sjaktene). Arbeidet utføres av Aktiv ventilasjon AS.

Styret innhenter normalt tilbud fra flere entreprenører når vi skal gjennomføre arbeider på dette prisnivået. Dette følger av retningslinjene våre for styrearbeid. Vi fant imidlertid å måtte fravike regelen i dette tilfellet. Grunnen var at firmaer som utfører denne type arbeid, er avhengig av å komme på befaring til en stor andel av leilighetene i borettslaget for å kunne prise jobben og gi et tilbud. Det ville medføre mye jobb for styret om vi skulle gjøre dette flere ganger, og også være belastende for andelseierne, som måtte være hjemme eller sørge for tilgang til leilighetene sine på andre måter hver gang det var befaring. Styret valgte derfor entreprenør på bakgrunn av at Aktiv ventilasjon AS er fast samarbeidspartner til Norva24 Gravco AS, som vi hadde valgt til å

spyle soilrørene våre. Dette er etablerte aktører med høy kredibilitet. Det var også en fordel for andelseierne at Aktiv ventilasjon AS kunne gjennomføre befaringen av ventilasjonssjaktene samtidig som Norva24 Gravco AS spylte soilrørene, så man slapp å ordne med tilgang til leiligheten mer enn én gang for disse to jobbene. Styret sjekket også referanser til Aktiv ventilasjon AS, og referansene ga firmaet svært gode skussmål.

5.4 Taknedløp - montering av løvsamlere og kontroll/spyling

Som en prøveordning ble det montert løvsamlere i fire av taknedløpene på ytre fasade (de to første fra søppelportalen i Lilleborggata og ned mot parken, og de to nedløpene nærmest inngangene til Per Kvibergs gt. 27 og 29). Disse fire nedløpene blir også kontrollfilmet og, ved behov, spylt. Hvis erfaringene er gode med løvsamlerne, er tanken at det samme gjennomføres på øvrige taknedløp på ytre fasade. Løvsamlerne ble montert av Byggenergi AS og kontrollfilmingen/spylingen ble utført av Norva24 Gravco AS.

5.5 Utskifting av sprukne ruter

Et større antall vindusruter i borettslaget har sprukket siden 2013. Styret sørger for utskiftning av rutene i «bolker», dvs. at vi samler opp et visst antall om gangen før vi tilkaller glassmester. Utskiftningen bekostes av borettslaget. Glassmesteren vi benytter (Altiglass), har uttalt at vi må forvente at rutene vil fortsette å sprekke. Vinteren 2024 sprakk det 21 ruter.

5.6 Dugnad

Det er gjennomført to dugnader i 2024. Vårdugnaden ble avholdt helgen 20.-21. april, og høstdugnaden ble avholdt 26.-27. oktober. Målet med dugnad er både klargjøring av bakgård til sommer og rydding (mest av fellesarealer ifm. brannsikkerhet). Med en god innsats på dugnadene kan vi redusere litt av felleskostnadene. I tillegg er det et sosialt aspekt i dugnadene; en hyggelig anledning til å bli kjent med hverandre.

5.7 Rehabilitering av utemøbler

På vårdugnaden 2025 ble utemøblene rehabilitert. Det ble skiftet ut spiler på møblementet med metallrammer, og det øvrige møblementet (med brede planker) ble malt. Sistnevnte ble malt med Drygolin Nordic Extreme Vindu & Dør (som også er spesialtilpasset hagemøbler), halvblank 50. Malingen har "lengst vedlikeholdsintervaller", som ble angitt å være over 10 år av Maxbo (men dette virker muligens litt for godt til å være sant...). Spilene som ble montert på møblementet med metallrammer, ble lagd og malt på verkstedet i Oslo fengsel. Her ble det brukt en mer ordinær utendørsmaling som har kortere holdbarhet. Disse bør trolig males på nytt etter 4-5 år.

6. Annet

6.1 Helhetsplan for utvidelse av kjellervinduer og lysgraver

Styret har fulgt opp generalforsamlingens vedtak fra 2024 om helhetsplanen for utvidelse av kjellervinduer og lysgraver. Vi viser til styrets forslag om dette (se sak 6 i sakslisten).

6.2 Høringsuttalelse mot nedleggelse av Nordpolen skole

Styret har engasjert seg i kampen mot Utdanningsetatens forslag om å legge ned Nordpolen skole, og har sluttet seg til en felles høringsuttalelse mot forslaget, som fremmes av flere borettslag som sogner til skolen.

6.3 Dyrehold

I styreperioden er det innvilget tre søknader om dyrehold (hund).

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kvartal XI

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torshov Kvartal XI som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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

Penneo Dokumentnøkkel: VDMI2-JCTO-2SE50-BQ4J0-TZOQW-528FB

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 1. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: VDMI2-JCTO-2SE50-BQ4J0-TZOQW-528FB

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-01 18:24:08 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VDMI2-JCTO-2SE50-BQ4J0-TZOQW-528FB

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

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

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

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

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	BUDSJETT 2024	BUDSJETT 2025
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-315 939**	**-66 783**	**-315 939**	**466 777**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 019 381	3 029	724 000	557 000
Tilbakeføring av avskrivning		0	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-236 665	-252 185	-239 000	-240 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**782 717**	**-249 156**	**485 000**	**317 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**466 777**	**-315 939**	**169 061**	**783 777**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		947 028	1 185 774
Kortsiktig gjeld		-480 251	-1 501 714
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	20	**466 777**	**-315 940**

BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI
ORG.NR. 947 819 739, KUNDENR. 1052

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 498 740	5 314 163	5 500 000	5 983 000
Andre inntekter	3	29 480	583 898	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 528 220**	**5 898 061**	**5 500 000**	**5 983 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 315	-30 006	-30 000	-30 000
Styrehonorar	5	-215 001	-203 000	-215 000	-226 000
Avskrivninger		0	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 791	-8 205	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-186 765	-177 365	-186 000	-195 000
Konsulenthonorar	7	-31 060	-49 855	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-314 782	-2 054 229	-665 000	-917 000
Forsikringer		-600 249	-518 394	-570 000	-684 000
Festeavgift		-190 990	-190 990	-191 000	-191 000
Kommunale avgifter	9	-1 240 840	-1 117 276	-1 296 000	-1 451 000
Energi/fyring		-71 981	-70 326	-72 000	-72 000
TV-anlegg/bredbånd		-301 890	-298 156	-313 000	-326 000
Andre driftskostnader	10	-745 597	-680 170	-649 000	-672 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 938 262**	**-5 397 972**	**-4 231 000**	**-4 808 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 589 958**	**500 089**	**1 269 000**	**1 175 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	63 308	56 046	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-633 885	-553 106	-619 000	-621 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-570 577**	**-497 060**	**-616 000**	**-618 000**
ÅRSRESULTAT		**1 019 381**	**3 029**	**653 000**	**557 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 019 381	3 029		

BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI
ORG.NR. 947 819 739, KUNDENR. 1052

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 503 000	3 503 000
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 503 001**	**3 503 001**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		105	26 196
Forskuddsbetalte kostnader		25 389	27 507
Driftskonto OBOS-banken		882 794	1 115 929
Sparekonto OBOS-banken		38 740	16 142
SUM OMLØPSMIDLER		**947 028**	**1 185 774**
SUM EIENDELER		**4 450 029**	**4 688 776**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-6 779 565	-7 798 946
SUM EGENKAPITAL		**-6 779 565**	**-7 798 946**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 720 943	10 957 608
Borettsinnskudd	17	28 400	28 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 749 343**	**10 986 008**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 979	44 625
Leverandørgjeld		121 453	501 324
Skyldige offentlige avgifter		0	18
Påløpte renter		3 427	54 843
Påløpte avdrag		0	18 320
Annen kortsiktig gjeld	18	312 392	882 583
SUM KORTSIKTIG GJELD		**480 251**	**1 501 714**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 450 029**	**4 688 776**
Pantstillelse	19	13 228 400	13 228 400
Garantiansvar			

Oslo, 19.3.2025
Styret i Borettslaget Torshov Kvartal XI

Cecilie Fjelberg — Katrin Merethe Espe — Ingar Johnsrud

Christoffer Ustad Bjurholt — Hinrich Arndt Von Schemde

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 841 496
TV/Internett	303 576
Trappevask	219 492
Eiendomsskatt	134 176
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 498 740**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	6 215
Festeavgift	1 630
Opprydding kundereskontro	35
Inntekt fra fellsvaskeri	21 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**29 480**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-30 315
SUM PERSONALKOSTNADER	**-30 315**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 215 001.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 14 694, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 791.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-6 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 326
Andre konsulenthonorarer	-13 234
SUM KONSULENTHONORAR	**-31 060**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Brodin AS	12 963
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**12 963**
Drift/vedlikehold bygninger	-180 975
Drift/vedlikehold VVS	-18 500
Drift/vedlikehold elektro	-8 378
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 103
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 330
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 179
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-37 495
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-1 984
Egenandel forsikring	-2 287
Kostnader dugnader	-7 514
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-314 782**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-134 224
Vann- og avløpsavgift	-821 402
Feieavgift	-21 488
Renovasjonsavgift	-263 726
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 240 840**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-28 628
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 920
Annet driftsmateriale	-13 407
Lyspærer og sikringer	-50
Vaktmestertjenester	-326 617
Vakthold	-63 891
Renhold ved firmaer	-222 822
Snørydding	-654
Andre fremmede tjenester	-17 736
Trykksaker	-86
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 694
Andre kontorkostnader	-9 462
Telefon/bredbånd	-3 510
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-3 800
Velferdskostnader	-17 271
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-745 597**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	4 362
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 502
Kundeutbytte fra Gjensidige	57 444
SUM FINANSINNTEKTER	**63 308**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-633 856
Renter på leverandørgjeld	-29
SUM FINANSKOSTNADER	**-633 885**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi	3 503 000
SUM BYGNINGER	**3 503 000**

Tomten er festet 01.11.1951 i 70 år.
Gnr.224/bnr.4 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Barnevognskjul		
Kostpris	31 125	
Avskrevet tidligere	-31 124	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-13 008 418	
Nedbetalt tidligere	2 050 810	
Nedbetalt i år	236 665	
		-10 720 943
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 720 943**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1998	-28 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-28 400**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-312 392
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-312 392**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Borettsinnskudd	28 400
Pantelån	10 720 943
TOTALT	**10 749 343**

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

Bygninger	3 503 000
TOTALT	**3 503 000**

Større vedlikehold og rehabilitering

Brl. Torshov Kvartal XI – oversikt over vedlikeholdstiltak – planlagte og utførte

Vedlikeholdsplan 2022 – 2028 (samt synliggjøring av enkelte store rehabiliteringer 2030 – 2040)	
2040	• Rør- og våtrom. Tiltaket er satt opp i vedlikeholdsplanen fra 2021, basert på generelle vurderinger. Det gjenstår å se om vi faktisk vil ha behov for dette etter en individuell vurdering når vi nærmer oss 2040. Borettslaget fikk rehabilitert soilrørene våre med strømpeløsning i 2016-2017. Vi ble forespeilet at soilrørene etter dette ville ha en levetid på *minst* 50 år (og trolig langt mer). Rørene som bringer friskt vann *inn* i leilighetene, herunder stikkledningene fra de kommunale ledningene, vil imidlertid kunne ha behov for rehabilitering før dette – og i den forbindelse kan det være grunn til å vurdere om soilrørene bør skiftes samtidig. (Det nevnes at noen av stikkledningene allerede er skiftet ut, se 2016, 2017 og 2025 nedenfor – og muligens også noen tidligere utskiftninger som ikke er kommet inn i skjemaet her.) Siden tiltaket vil være svært kostbart, og også ha stor betydning for om det vil være hensiktsmessig for beboere å rehabilitere eget bad årene forut for en evt. helhetlig rør- og våtromsrehabilitering i borettslaget, lar vi tiltaket bli stående i denne vedlikeholdsplanen, selv om tidspunktet er forbundet med en del usikkerhet.
2035	• Skifte vinduer og dører (9,2 mill. kr*). Fra vedlikeholdsplanen fra 2021: «Vi anbefaler å planlegge for utskifting av vinduer, balkongdører og leilighetsdører i slutten av neste periode. Tiltaket bør utføres med takomleggingen med tanke på rigg- og driftskostnader. Men tiltaket kan utsettes til 2035 så lenge nødvendig vedlikehold utføres. Utskifting av alle vinduer, leilighetsdører, balkongdører for alle boliger. Løpende justering av dører.» Styret (2022) bemerker at vinduer og dører sist ble skiftet med 10 års mellomrom (hhv. i 1996 og 2004-2005), så det er ikke åpenbart at dette må gjøres på samme tidspunkt. Dette må vurderes nærmere i midten av 2030-tallet.
2030	• Takomlegging (26,7 mill. kr*). Fra vedlikeholdsplanen fra 2021: «For å synliggjøre kommende kostnad er dette tiltaket tatt med. Vi anbefaler at boligselskapet begynner å planlegge for omtekking av hele taket, i løpet av neste vedlikeholdsperiode. Tiltaket bør inkludere nye beslagsløsninger og takvinduer så vel som tekking og nytt underlagspapp som er diffusjonsåpen ved behov. Det foretas utskifting av taktro ved behov. Tak over innganger og karnapper med falset tekking der det er skiftet, byttes ikke.» Anslaget på 26,7 mill. kr må reduseres noe (ca. 1 mill. kr), siden vi omla taket over Åsengata 9 i 2023. • Male utemøblementet med metallrammer/spiler, og vurdere om det er behov for å male det øvrige utemøblementet (med brede planker). (Sistnevnte ble malt i 2025 med Drygolin Nordic Extreme Vindu & Dør, som skal holde i minst 10 år, men det er muligens litt for godt til å være sant...)
2028	• Utskiftning av utvendige trapper 2-7 trinn (1,23 mill. kr*) • Rengjøring av takrenner, hvert 3. år (72 500 kr inkl. mva.)
2027	• Maling og rengjøring av fasaden, hvert 15-20 år (2 350 000 kr*). I vedlikeholdsplanen 2014-2021 var tiltaket satt opp i 2017, men Wettergren har uttalt at vi fint kan vente til 2027 med å male fasaden. • Maling av vinduskarmer/-rammer hvert 7. år (850 000 kr*) (sist utført 2020)
2026	• Maling av ytterdører hvert 7. år (sist utført 2018-2019) • Kan ev. skifte ut noen av utetrappene som har behov, se tiltak i 2028 • Fukt og teglsteinsreparasjoner hvert 2. år (15 000 kr jf. OBOS' vedl.plan fra 2014) *(NB! Dette står som fast post annethvert år, men vi har foreløpig ikke sett behov for å gjennomføre slike reparasjoner.)*
2025	• Vedlikeholdsspyling av soilrørene, først og fremst kjøkkenstammene. • Ventilasjon: Rens av luftepiper samt kontroll av ettermontasjer (370 000 kr*)

	• Stikkledning for vann til Agathe Grøndahls gt. 12-14 ble byttet ut pga. lekkasje på vannledningen. • Rehabilitering av utemøblementet: Skiftet spiler på utemøblementet med metallrammer, og malt det øvrige utemøblementet. (Utført på dugnad.) • Rengjøring av takrenner, hvert 3. år (72 500 kr inkl. mva.) • Kan ev. skifte ut noen av utetrappene som har behov, se tiltak i 2028

* Prisestimat fra vedlikeholdsplanen fra 2021: «Estimatene er ment for planlegging i tidligfase, og er grove anslag av forventet totalkostnad for tiltaket. Det tas utgangspunkt i erfaringsmessige priser pr. dags dato (2021), og kostnader oppgis inkludert merverdiavgift. Totalkostnaden består normalt av bygningsmessige kostnader samt rigg- og driftskostnader, såkalt entreprisekostnad. Videre vil man ofte ha kostnader tilknyttet prosjektadministrasjon, finansiering, byggemelding, o.l. Det bør også tas høyde for uforutsette kostnader og eventuelle endringer initiert av byggherre i byggeperioden. Tidspunkt for gjennomføring, valg av løsning, samt kapasitet hos entreprenørene vil påvirke kostnadene. Det bør påregnes en årlig prisstigning på 3 % (fra 2021).»

Tiltak som er gjennomført	
2024	• (Det ble ikke gjennomført noen større prosjekter dette året – bare forberedelser til vedlikeholdstiltakene som ble gjennomført i 2025.)
2023	• Renovering/omtekking av tak over Åsengata 9 (ca. 900 000 kr inkl. mva.) • Utbedring av mangelfull isolasjon på rør i kjeller • Maling av tak og vegger i de fem resterende oppgangene (ca. 400 000 kr inkl. mva.). (AG8, PK27 og 29, ÅG13 og LB4) • Innkjøp av ny vaskemaskin og tørketrommel • Festing av sprosser på indre fasade
2022	• Siste tiltak fra Brodins tilstandsrapport om taket fra 2016/2017: Takene over innganger i Agathe Grøndahls gt. 10 og 12 (525 000 kr inkl. mva.) • Utbedring av overvannshåndtering i bakgården – omfattende bytting/utbedring av kummer, sandfang og rør (730 000 kr) • Montering av vindussprosser på vinduer på ytre fasade • Soppsanering på loft i Åsengata 9 • Oppdatering av tilstandsvurdering av yttertak. (60 000 kr) • Takrenner ble rengjort ifm. tilstandsvurderingen av yttertaket
2021	• Ny vedlikeholdsplan ble utarbeidet (av OBOS Prosjekt) • Kummene/sandfangene i bakgården ble renset. • Taket ble utbedret over inngangen i Agathe Grøndahls gt. 8 (340 000 kr) • Epoxymaling av gulv/trapper i fem oppganger (AG8, PK27 og 29, ÅG13 og LB4) (300 000 kr) • Takrenner ble rengjort (72 500 kr inkl. mva.)
2020	• Alle vinduskarmer på fasaden ble malt, samt arkvinduer på taket og vinduer på takterrassene.
2019	• Installasjon av fibernett. Avtale inngått med Homenet. Fibernett installert av Netel. • Reparasjon av taket over Åsengt. 9 (trappetårnet). • De aller fleste trappene som ble malt med epoxymaling i 2018, ble malt opp igjen (vederlagsfritt) i 2019 pga. dårlig resultat.
2018	• Takarbeid: Reparasjon av to buede sinktak over inngangspartiene i Åsengt. 13 og Per Kvibergs gt. 27. Utført av Brodin AS Blikkenslagermestere. • Oppussing av fire trappeoppganger: ÅG 9 og 15, LB6 og AG10. Utført av To Malere. • Gulv/trapper i ÅG 9, 11 og 15, LB 2 og 6 og AG 10, 12 og 14 ble malt med epoxymaling. Utført av Malermestrene AS. • Alle ytterdører ble malt. Utført av To Malere.
2017	• Rehabiliteringen av soilrørene ble ferdigstilt sommeren 2017 (se omtale nedenfor, under 2016). • Renovering av det elektriske anlegget i fellesarealene, jf. tiltak i Opak-rapporten: Våren 2017 ble det foretatt utskiftning av belysning i trappeoppganger, loft og kjellere (med

	unntak av bodene), samt diverse rettinger og utskiftninger i fellesarealer. Arbeidet ble utført av Bravida, og ble ferdigstilt i april 2017. • Oppussing av fire trappeoppganger: AG12, AG14, LB2 og ÅG11. Utført av To Malere. • Tak over trapperommet i Agathe Grøndahls gt. 14 ble rehabilitert, samt en del mindre tiltak i tilstandsrapporten fra Brodin. Utført av Brodin AS Blikkenslagermestere. • Stikkledning for vann til Lilleborggt. 2 ble byttet ut pga. lekkasje på vannledningen. Utført av Flemming Johannessen AS. • Takrenner ble spylt.
2016	• Rehabilitering av soilrør med såkalt rør-i-rør-løsning / strømpeløsning (ca. 6,2 mill. kr) ble igangsatt høsten 2016. Ferdigstilt sommeren 2017. Utført av TT-teknikk. • Stikkledninger for vann og spillvann til/fra Per Kvibergs gt. 27 og Agathe Grøndahls gt. 8 ble byttet ut pga. lekkasje på vannledningen. (Disse to horisontale spillvannsledningene er således ikke omfattet av ovennevnte rør-i-rør-løsning, men er byttet ut med helt nye rør.) (Ca. 600 000 kr) Utført av Flemming Johannessen AS. • Alle stoppekraner, med unntak av to, har blitt skiftet ut. (Ca. 125 000 kr) • Varmtvannsberederen i fellesbadet i Agathe Grøndahls gt. 12 er skiftet ut. (Ca. 15 000 kr) • Kummene i bakgården ble renset i mars 2016.
2015	• Installasjon av kablet brannvarslingsanlegg. • Installasjon av brannsikkert glass i alle hjørneoppganger. • Øvrige brannsikringstiltak: Branntetting av gjennomføringer (primært i fellesarealer) og brannsikring av glassfelt mellom leiligheter og trapperom • Takpappskifte til diffusjonsåpen papp (samt nødvendig heving av taket i denne forbindelse) ble gjennomført i Agathe Grøndahls gt. 8. • Takrenner ble spylt.
2014	• Grunnmuren og portalene er malt. • Asfaltering av bakgården og portrom. • Et større antall vindusruter som har sprukket, er blitt skiftet ut.
2013	• Rehabilitering av alle pipeløp. • Ny takpapp ble lagt over Agathe Grøndahls gt. 12 • Oppbygging av lekeplass. • Radonutbedring. • Maling av ytterside alle vinduskarmer. • Maling av ytterdører.
2010-2011	• Videoinspeksjon av pipene + utbedre pipene.
2010	• Oppussing av oppganger: o Lilleborggt. 2 og 4 + Per Kvibergs gt. 29 er oppusset. o Trappene i Agathe Grøndals gt. 14 er nymalte.
2009-2010	• Oppgradering av elektrisk anlegg. De 4 resterende oppgangene er blitt oppgradert.
2004-2005	• Alle dører ble skiftet ut.
1996	• Alle vinduene skiftet ut.
1985-1990	• Ny takpapp ble lagt på hele taket, eksisterende takstein ble beholdt.

RETNINGSLINJER FOR UTVIDELSE AV KJELLERVINDUER OG LYSGRAVER

Vedtatt på ordinær generalforsamling 13.05.2024

1. Helhetsplan godkjent av Byantikvaren

Helhetsplanen nedenfor, som er godkjent av Byantikvaren, er gjeldende for borettslaget. Helhetsplanen innebærer at det tillates vindusutvidelser for kjellervinduer mot bakgård, og for kjellervinduer i lysgrav mot gate. Samtidig legges det føringer for hvordan nye vinduer skal se ut, slik at de blir en bedre kopi av de originale vinduene.

I det følgende henvises det til et tilbud fra Bykle Vindu AS og et vedlegg til helhetsplanen med bilde av fasadene i borettslaget. Disse dokumentene kan finnes under temaet «Helhetsplaner» på Vibbo.

Vindusutvidelser og utvidelse av lysgraver krever skriftlig tillatelse fra styret iht. Husordensreglene punkt 10.

Utvidelse av kjellervinduer

- Alle kjellervinduer som vender inn mot bakgård, kan utvides.
- Kjellervinduer som vender ut mot gate, kan utvides dersom utvidelsen i sin helhet skjer under bakkenivå. I praksis vil dette si at alle vinduer som nå ligger i lysgrav, kan utvides. [Dette er markert med en «x» under de vinduene som kan utvides, i eget vedlegg til helhetsplanen med bilde av fasadene i borettslaget.]
- Vinduene kan maksimalt utvides til 75 cm høyde.
- Utvidelsen skal kun være i nedre kant, ikke oppover eller i bredden. I tilbudet fra
- Bykle Vindu AS (tilbudsnr. 118902) er vindusbredden 1000 mm. Andelseiere må selv legge inn bestilling på riktig vindusbredde som tilsvarer bredden på sitt eksisterende vindu, når de bestiller vindu fra Bykle.

Utforming av kjellervinduer

Byantikvaren har godkjent vindusutførelse fra Bykle Vindu AS, som angitt i deres tilbud (tilbudsnr. 118902). Det tas forbehold om mindre feil i tilbudet. Vindusutførelse hos andre produsenter tillates i utgangspunktet ikke, og må i særlige tilfeller godkjennes hos Byantikvaren og styret.

Kravene til vindusutførelse oppsummeres her:

- Vinduskarmene skal være i heltre.
- Vinduene skal ha kittfals, ikke glasslist eller liknende.
- Vinduene skal ha en midtdeler. Det kan være en fast midtpost eller rømningspost.
- Vinduene skal ha hjørnejern med spiss (jugendstil).
- Vinduene skal være innadslående.
- Målene på karm, ramme og midtpost skal følge tilbudet fra Bykle Vindu AS.
- Utvendig mål bestemmes av eksisterende mål, eventuelt med en utvidelse nedover til maksimalt 75 cm høyde.

Det gjøres oppmerksom på at fargekoden på vinduene i tilbudet fra Bykle Vindu AS, er riktig utvendig farge på vinduene våre. Andelseiere må selv legge inn bestilling på ønsket fargekode på innsiden av vinduet når de bestiller vindu fra Bykle.

2. Alternativ utforming av kjellervindu – uten midtdeler

Helhetsplanen ovenfor innebærer et krav om midtdeler i kjellervinduene. Dette var en forutsetning for at Byantikvaren ville godkjenne helhetsplanen. Grunnen til dette var at kjellervinduene våre opprinnelig hadde midtsprosse da gården ble bygget, så dette vil sikre at vinduene får den opprinnelige utformingen. Byantikvaren stiller dette kravet i alle uttalelser de avgir til søknader om utvidelse av kjellervinduer i tradisjonelle torshovgårder (ref. standardformuleringen «vi forutsetter at vinduene […] følger Byantikvarens momentliste for gode vinduskopier», som igjen innebærer et krav om midtdeler i disse gårdene).

Noen andelseiere i gården vår ønsker av ulike grunner ikke midtdeler i kjellervinduet sitt.

Bygården vår har per i dag ikke midtdeler i kjellervinduene. Så lenge dette er tilfelle for flertallet av vinduene, kommer styret ikke til å pålegge andelseiere som utvider vinduene, å ha midtdeler i kjellervinduet hvis de *selv* velger å ikke følge Byantikvarens anbefaling/krav om det. *Det understrekes imidlertid at andelseiere i så fall gjør dette på egen risiko, og at de må bekoste en ev. vindusutskifting dersom det i ettertid kommer et pålegg om dette fra Plan- og bygningsetaten eller Byantikvaren.*

Andelseiere som velger å ikke følge Byantikvarens anbefaling/krav om midtdeler, jf. helhetsplanen ovenfor, må velge vindusutformingen nedenfor. Det understrekes at denne utformingen *ikke* er en del av borettslagets helhetsplan, men innebærer et frivillig alternativ til denne.

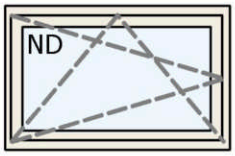
Kjellervinduene skal ha utforming som angitt i tilbud fra NorDan (tilbudsskjema NO.2202072.A). Tilbudet kan finnes under temaet «Helhetsplaner» på Vibbo. Det tas forbehold om mindre feil i tilbudet. Vindusutførelse hos andre produsenter tillates i utgangspunktet ikke, og må i særlige tilfeller godkjennes hos styret.

Kravene til vindusutførelse oppsummeres her:

- Vinduskarmene skal være i heltre.
- Vinduene skal ha glasslist og bunnkarm.
- Vinduene skal ikke ha midtdeler eller sprosser.
- Vinduene skal være innadslående.
- Målene på karm og ramme skal følge tilbudet fra NorDan.
- Utvendig mål bestemmes av eksisterende mål, eventuelt med en utvidelse nedover til maksimalt 75,5 cm høyde.

Det gjøres oppmerksom på at fargekoden på vinduene i tilbudet fra NorDan er hvit, og ikke blå som den utvendige vindusfargen på gården vår er. Andelseiere må selv legge inn bestilling på riktig fargekode på utsiden av vinduene våre, samt på ønsket fargekode på *innsiden* av vinduet når de bestiller vindu fra NorDan.

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
005		2	ND NTech Sikkerhetsvindu NOBB 47546993 Utførelse 105/80, 105 mm karm U-verdi produkt: 1,3W/m²K Vekt 28 kg Høyrehengslet Uten ventil Innadslående toveissvingende ramme 2-Lag Energi VKS/Ar Oppbygning 4+16G+ES4 Overflatebehandling Utvendig NCS S0502Y Std Hvit Innvendig NCS S0502Y Std Hvit Glasslister NCS S0502Y matt Hvit, Pulverlakkert, glans 30 Bunnkarm list NCS S0502Y matt Hvit, Pulverlakkert, glans 30 Beregnet fri åpning godkjent i henhold til TEK17 §11-13 (3, PY6.) åpnet i 60°. Detaljer: Festehull D-14/6 Med foringsnot Classic profil innvendig Vannese (NOR) Svart glass spacer RAL9004 Silver Line Sølv vrider Sølv luftebeslag Vaskestopper montert Vrider med sikringsbeslag KISI (åpen luftestilling)	1180 ×755mm 

1,3 28

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
980		1	Frakt for sone 04 (min) NOBB 26924696 Leveringsadresse NO-3128 NØTTERØY	
996		2	Palle og ekspedisjonsgebyr NOBB 26924837	
997		1	Lossegebyr (min) NOBB 26924704 DAP losset (Incoterms 2020)	
998		2	Miljøvederlag glassretur for 2 ruter NOBB 26924985	

Gjennomsnitt U-verdi: 1,3W/m²K

Beregning av U-verdi er utført i henhold til NS-EN ISO 10077-1, 10077-2 og programmet "Therm".
Senter U-verdi for glasset er beregnet i henhold til NS-EN 673. Beregningsmetodikken er kvalitetsikret av SINTEF Byggforsk.

Forbehold vedr. krigssituasjon og sanksjoner

Forbehold vedr. krigssituasjon og sanksjoner
Skulle hele eller deler av Ordren bli forsinket, og dette skyldes konsekvenser av krigssituasjon og/eller påfølgende sanksjoner fraskriver NorDan AS seg ethvert ansvar for eventuelle tap forsinkelsen måtte medføre.

Risiko for fargeforskjeller

NorDan's produkter har et overflatebehandlingssystem som er tilpasset normal UV og klimabelastning i Skandinavia/Irland og Storbritannia. NorDan er ikke ansvarlig for avvik relatert til matching av farger med andre produkter som ikke er overflatebehandlet av NorDan. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, andre produkter/komponenter og/eller fasadelement.

Vær oppmerksom på mulige betydelige/merkbare fargeforskjeller for ulike produsenter av overflatebehandlingssystem, påføringsmetoder og nedstående parametere:

- Betydelig – Forskjell for spesialfarger: pearl, mica, metallic,
- Merkbar – Forskjell i glans for sammenføyde produkter.
- Merkbar – Forskjell mellom ulike fargebatcher
- Merkbar – Forskjellige basismaterial, overflatestruktur glatt til grov og i overflatebehandlingens tykkelse.

Generelt: Sammenligning og vurdering av belagte overflater utføres i henhold til EN ISO 3668
Aluminium: Forskjell i nyanser for standardfarger oppfyller CEPE forskriften.
Farger kan bekreftes av kunde ved å bestille en prøve fra NorDan.

Viktig informasjon

Glass må trykkutjevnes på grunn av forskjell i lufttrykk i lavlandet i forhold til i lufttrykk i høyder over 800m. Det er kundens ansvar å informere dersom vinduene skal brukes over denne høyden før bestilling.
NorDan produkter må ikke modifiseres uten skriftlig samtykke fra NorDan.

Termisk brudd kan oppstå som følge av kritiske temperaturforskjeller på glassflaten. Glass kan sprekke hvis det blir delvis tildekket av for eksempel store puter/sofa eller gardiner/persienner/plisse som henger tett inntil glasset. Brudd som skyldes feil bruk er ikke reklamasjonsberettiget. For mer info, se www.nordan.no/info.

Foldedører som kommer ferdig glasset fra fabrikk må justeres etter installasjon som følge av totalvekt, transport mm. Dette er installatør sitt ansvar og må utføres iht korrekt anvisning.
På foldedører som kommer uglasset fra fabrikk må glass innsettes i en bestemt rekkefølge. Dette er installatør sitt ansvar og må utføres iht korrekt anvisning.
Se https://www.nordan.no/produkt/foldedor/ for informasjon.

Godsansvar

Viktig informasjon vedrørende godsansvar:
NorDan sitt godsansvar slutter ved levering iht. ordrens avtalte leveringsbetingelse. All håndtering og behandling av gods etter overtakelse er kjøper sitt ansvar.
NB! Etter overtakelse er det alltid mottaker sitt ansvar at godset behandles og forflyttes på en sikker og godkjent måte. Godsmottakeren skal ved godsbehandling ha godkjent/e sertifikater i henhold til den operasjon som skal utføres. Ved heising skal sikkerhetssone opprettes, og stropper skal festes slik at gods ikke kan falle ned hvis uhell oppstår.

RETNINGSLINJER FOR UTVIDELSE AV KJELLERVINDUER OG LYSGRAVER

Vedtatt på ordinær generalforsamling 13.05.2024

[…]

3. Lysgraver

Lysgraver kan også utvides.

De som skal utvide lysgraver mot bakgården, må være oppmerksomme på at viktige kabler (fiber/internett og brannalarm) er gravd ned i plastrør langs fasaden, i ulik avstand fra husveggen/eksisterende lysgraver. Særlig fiberkablene (internett) er svært skjøre og tåler ikke å bli bøyd eller dratt i i noen særlig grad. *Andelseierne må derfor sørge for at det utvises stor varsomhet når det graves rundt de eksisterende lysgravene i bakgården.* Lysgravene kan bare utvides såfremt dette ikke medfører skade på kablene. Eventuelle skader må bekostes av andelseieren som utvider lysgraven.

- Lysgraver skal ikke være høyere enn 50 cm fra bunnivå, da dette utløser krav om gjerde.
- Lysgraver skal ikke stikke høyere enn ca. 5 cm over bakken.
- Lysgraver bør ha samme utforming som øvrige utvidede lysgraver i Torshovgårdene. Første lysgravutvidelse i gården godkjennes av styret og setter presedens for alle senere utvidelser av lysgraver i gården.

I henhold til siste strekpunkt ovenfor vedtok styret i styremøte 30. oktober 2023 følgende krav til lysgraver:

- Bredde: Tilpasses vinduets størrelse, maks. 130 cm (innvendig mål).
- Dybde (avstand fra husvegg og ut mot plen/gate): 50 cm (innvendig mål). Prefabrikkerte lyskasser som har større dybde enn 50 cm, må kappes ned.
- Høyde: Lysgraver skal ikke være høyere enn 50 cm fra bunnivå, da dette utløser krav om gjerde.
- Lysgraver skal ikke stikke høyere enn ca. 5 cm over bakken.
- Tykkelse: 6 cm. Tykkelsen skal være den samme fra topp til bunn - det skal ikke være hakk ned i toppen for rist.
- Lysgravene skal ikke ha rist.
- Material: Betong, nøytral farge.

Det overlates til andelseiere å velge produsent/leverandør utfra disse kriteriene.

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 12.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.05.25
Selskapsnummer: 1052 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kathrine Sie velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Grethe Berven og Sylvi Stenseng velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 226 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Retningslinjene om utvidelse av kjellervinduer - innføring av valgfrihet mht. midtdeler (midtsprosse)

Det innføres valgfrihet mht. om andelseier vil følge helhetsplanen for vindusutvidelser som er godkjent av Byantikvaren (vindu med midtdeler) eller helhetsplanen som ble vedtatt av generalforsamlingen i 2024 (vindu uten midtdeler). Det understrekes at de som velger å ikke følge Byantikvarens anbefaling, gjør dette på egen risiko, og at de må bekoste en ev. vindusutskifting dersom det i ettertid kommer et pålegg om dette fra PBE eller BYA. Se vedlagte endringsforslag (endringer er skrevet i rødt med understrekning).

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Retningslinjene om utvidelse av lysgraver - synliggjøring av mulig kabelproblematikk

Det tas av informasjonshensyn inn i retningslinjene om lysgraver at det ligger viktige kabelledninger langsmed fasaden i bakgården og at tiltakshaveren må passe på at disse ikke blir skadet når lysgraven skal utvides. Det presiseres at lysgravene bare kan utvides såfremt dette ikke medfører skade på kablene, og at eventuelle skader må bekostes av tiltakshaveren. Se vedlagte endringsforslag (endringer er skrevet i rødt med understrekning).

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Portal og bilkjøring

Slutte å låse portalen ut mot Lilleborggata med smekklås. Det kan oppfordres til å holde porten lukket, men det bør ikke brukes smekklås. Dersom styret/brl likevel mener at dette må gjøres av hensyn til brannsikkerhet bør styret/brl opprette søppelbrønner i en av forgårdene. Dette ville også vært det beste mht brannsikkerhet og forsøpling.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Velges i møtet, eller i ekstraordinært årsmøte til høsten

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Are Carlsen

☐ Jan Klauza Dahl Dahl

Varamedlem (kun 4 skal velges)

☐ Cecilie Fjelberg

☐ Jarle Vidme Vidme

☐ Maren Olava Ask Hütt

☐ Tord Christensen

Valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Erling Magnus Hjermann

☐ Jarle Enerud

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI

Organisasjonsnummer: 947819739
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 12. mai kl. 23:00 til 15. mai kl. 23:00 og møtet ble avholdt 12. mai 2025, Menighetssalen i Torshov kirke (inngang fra Nordkappgata).

Antall stemmeberettigede som deltok: 46.

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:**
> Kathrine Sie velges.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Grethe Berven og Sylvi Stenseng velges.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
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: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 226 000.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styrets godtgjørelse settes til kr 226 000. Det vises til vedtak 4 A fra generalforsamling 24. april 2018:

«Før hver generalforsamling foreslår styret en økning av styrehonoraret i tråd med den generelle økningen i lønn for samfunnet. Tall hentes fra SSB.»

SSB melder at den gjennomsnittlige månedslønnen økte med 5,3 prosent fra november 2023 til november 2024.[1] Med utgangspunkt i fjorårets honorar på kr 215 000, innebærer dette at styrets forslag for 2025 settes til kr 226 000 (kr 215 000 x 1,053 = kr 226 395).

[1] https://www.ssb.no/arbeid-og-lonn/lonn-og-arbeidskraftkostnader/statistikk/lonn

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 226 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Retningslinjene om utvidelse av kjellervinduer - innføring av valgfrihet mht. midtdeler (midtsprosse)

Bakgrunn
På generalforsamlingen i 2023 ble det vedtatt en helhetsplan for utvidelse av kjellervinduer. Helhetsplanen er innarbeidet som eget vedlegg til borettslagets vedtekter, se vedtektene s. 16 og 17.

Helhetsplanen fastsetter at de utvidete kjellervinduene skal ha en midtdeler (midtsprosse). Dette var et krav fra Byantikvaren (BYA) for at de skulle godkjenne helhetsplanen. Grunnen til dette var at kjellervinduene våre opprinnelig hadde midtdeler da gården ble bygget, så dette vil sikre at vinduene får den opprinnelige utformingen. BYA stiller dette kravet i alle uttalelser de avgir til søknader om utvidelse av kjellervinduer i

tradisjonelle torshovgårder (ref. standardformuleringen «vi forutsetter at vinduene [...] følger Byantikvarens momentliste for gode vinduskopier», som igjen innebærer et krav om midtdeler i disse gårdene).

I etterkant av generalforsamlingen 2023 ble daværende styre kontaktet av andelseiere som ønsket å utvide kjellervinduene. Andelseierne ønsket av ulike grunner at helhetsplanen ble endret, slik at kravet om midtdeler utgikk (bl.a. fordi dette ville gi mer lys inn i leiligheten). Styret fulgte opp dette ønsket, og fremmet forslag til generalforsamlingen 2024 om å endre helhetsplanen, og å forelegge endringen for godkjenning hos BYA. Hvis BYA ikke godkjente endringen (fjerning av midtdeleren), skulle styret uansett sjekke om Plan- og bygningsetaten (PBE) likevel ville godkjenne et vindu uten midtdeler. Hvis heller ikke PBE godkjente vindu uten midtdeler, skulle styret tilbakestille helhetsplanen til slik den opprinnelig lød etter generalforsamlingen i 2023. Forslaget ble vedtatt av generalforsamlingen.

Styret søkte BYA om godkjenning av den reviderte helhetsplanen 23. juni 2024. Vi fikk svar fra BYA 17. september. BYA godkjente ikke endringen. I forbindelse med en enkeltsak om vindusutvidelser i borettslaget, uttalte videre saksbehandleren i PBE i et brev av 27. juni 2024 at «dersom Byantikvaren motsetter seg endringen, vil vi ikke kunne anbefale at dere går for denne løsningen». Når kjellervindu uten midtdeler ikke ble akseptert av BYA, ville det altså heller ikke bli godkjent av PBE. I tråd med generalforsamlingens vedtak i 2024, tilbakestilte styret derfor helhetsplanen til opprinnelig versjon (krav om midtdeler).

Styrets forslag

Per i dag har kjellervinduene våre ikke midtdeler. I likhet med vedtaket om revidert helhetsplan fra generalforsamlingen i 2024, mener styret det vil bryte med fasadenes enhetlige uttrykk å sette inn kjellervinduer med midtsprosse på det fåtallet av vinduer som skal utvides. Vi mener derfor at andelseiere som ikke vil følge BYAs anbefaling om midtdeler, tillates å velge et vindu uten midtdeler.

Vi foreslår på denne bakgrunn at de som vil, kan velge den vindusutformingen som ble vedtatt av generalforsamlingen i 2024 (dvs. uten midtdeler), uten at styret slår ned på dette. *Det understrekes imidlertid at andelseiere i så fall gjør dette på egen risiko, og at de må bekoste en ev. vindusutskifting dersom det i ettertid kommer et pålegg om dette fra PBE eller BYA.* Vi nevner i denne sammenheng at det kan virke som om BYA/PBE ikke driver en særlig aktiv etterkontroll av om vilkårene BYA stiller i uttalelsene sine, faktisk følges opp. Det er mange kjellervinduer på Torshov som ikke følger BYAs momentliste for gode vinduskopier, selv om de har midtsprosse.

En ulempe ved styrets forslag er at det vil kunne føre til at gården får tre varianter av kjellervinduer istedenfor to (de eksisterende vinduene, utvidet vindu *uten* midtdeler og utvidet vindu *med*midtdeler). Styret mener imidlertid at fasaden vil fremstå mer enhetlig på denne måten enn om alle utvidete kjellervinduer måtte ha midtdeler. Vi mener midtdeler vil innebære et såpass stort brudd med de eksisterende kjellervinduene, at den beste løsningen vil være å ha så få midtdelere som mulig – selv om dette innebærer å innføre et tredje alternativ til kjellervindu.

Vi understreker for ordens skyld at de andelseierne som ønsker å følge BYAs anbefaling om midtdeler, selvfølgelig står fritt til å gjøre det. Styret vil aldri pålegge beboere å gå imot vedtak fra offentlige myndigheter.

> **Forslag til vedtak:**
> Det innføres valgfrihet mht. om andelseier vil følge helhetsplanen for vindusutvidelser som er godkjent av Byantikvaren (vindu med midtdeler) eller helhetsplanen som ble vedtatt av generalforsamlingen i 2024 (vindu uten midtdeler). Det understrekes at de som velger å ikke følge Byantikvarens anbefaling, gjør dette på egen risiko, og at de må bekoste en ev. vindusutskifting dersom det i ettertid kommer et pålegg om dette fra PBE eller BYA. Se vedlagte endringsforslag (endringer er skrevet i rødt med understrekning).
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**

Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Retningslinjene om utvidelse av lysgraver - synliggjøring av mulig kabelproblematikk

Styret foreslår av informasjonshensyn å ta inn i retningslinjene om utvidelse av lysgraver, at det ligger viktige kabelledninger langsmed fasaden i bakgården og at tiltakshaveren må passe på at disse ikke blir skadet når lysgraven skal utvides. Det presiseres at lysgravene bare kan utvides såfremt dette ikke medfører skade på kablene, og at eventuelle skader må bekostes av tiltakshaveren. Det siste følger uansett av alminnelig rettsregler, og tas inn i retningslinjene av informasjonshensyn.

> **Forslag til vedtak:**
> Det tas av informasjonshensyn inn i retningslinjene om lysgraver at det ligger viktige kabelledninger langsmed fasaden i bakgården og at tiltakshaveren må passe på at disse ikke blir skadet når lysgraven skal utvides. Det presiseres at lysgravene bare kan utvides såfremt dette ikke medfører skade på kablene, og at eventuelle skader må bekostes av tiltakshaveren. Se vedlagte endringsforslag (endringer er skrevet i rødt med understrekning).
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Portal og bilkjøring

Fremmet av: Natalie Kristin Dahl

Hei! Jeg opplever det som problematisk at portalen ut mot Lilleborggata holdes låst av hensyn til barn og sikkerhet. Barna bør ha mulighet til å benytte seg av en bilfri portal. Det er relativt mye bilkjøring inn og ut av 2 av 3 portaler. Jeg har selv vært vitne til at barn på vei til skolen har løpt til siden på grunn av entreprenører som har kommet i relativt høy fart i varebil. Det hadde derfor vært fint om barna i større grad kan benytte seg av en ulåst portal mot Lilleborggata. Dette gjelder spesielt de barna som ferdes til og fra skole og venner på egenhånd.

Styrets innstilling
Så lenge søppelkontainerne står i portalen mot Lilleborggata, er borettslaget pålagt å holde porten mot Lilleborggata låst pga. brannsikkerhet (fare for at forbipasserende kan starte branner i søppelkontainerne våre). Vi vil få anmerkning og pålegg om retting (låsing av porten) fra Brann- og redningsetaten hvis vi holder porten åpen. Styret kan derfor ikke følge opp et vedtak fra generalforsamlingen om å holde porten ulåst så lenge søppelkontainerne står der.

Når det gjelder det alternative forslaget om å etablere søppelbrønner, tar styret ikke stilling til forslaget, men overlater til generalforsamlingen å bestemme om man ønsker å gjennomføre dette eller ikke. Vi opplyser imidlertid om at et slikt prosjekt vil være relativt kostbart. Det er ikke rom for dette i budsjettene våre i årene fremover hvis vi skal følge vedlikeholds- og likviditetsplanen vår (vi viser til temasiden på Vibbo som heter "Husleieøkning i årene fremover" for nærmere informasjon om likviditetsplanen vår).

Styret anbefaler at vi følger vedlikeholdsplanen vår, og at tiltakene der ikke nedprioriteres/fortrenges til fordel for søppelbrønner. Dette fordi tiltakene i vedlikeholdsplanen anses nødvendig å gjennomføre av OBOS

Prosjekt, mens etablering av søppelbrønner ikke gjør det. En eventuell etablering av søppelbrønner må derfor finansieres med "friske midler", dvs. opptak av lån eller økning av felleskostnadene/husleien. Som det fremgår av den ovennevnte temasiden på Vibbo ("Husleieøkning i årene fremover"), har borettslaget store rehabiliteringskostnader foran seg, og husleien vil økes i årene fremover for å få råd til disse. Som følge av de siste års prisstigning, har det også vært nødvendig å øke husleien med et høyere beløp enn det likviditetsplanen fra 2023 legger opp til (6 prosent økning årlig). I år har vi for eksempel måttet øke felleskostnadene/husleien med 10 prosent. Det er viktig at generalforsamlingen tar dette i betraktning når man vurderer om man vil etablere søppelbrønner.

Vi opplyser for ordens skyld om at etablering av søppelbrønner også ble diskutert på generalforsamlingen i 2018. Forslagsstillerne beregnet på dette tidspunktet at det ville koste ca. 470 000 kr å etablere søppelbrønner. Indeksjustert utgjør dette beløpet ca. 600 000 kr i dag. Styret understreker at dette bare er et anslag, da vi ikke har innhentet noen konkete tilbud på hvor mye det vil koste i dag.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Slutte å låse portalen ut mot Lilleborggata med smekklås. Det kan oppfordres til å holde porten lukket, men det bør ikke brukes smekklås. Dersom styret/brl likevel mener at dette må gjøres av hensyn til brannsikkerhet bør styret/brl opprette søppelbrønner i en av forgårdene. Dette ville også vært det beste mht brannsikkerhet og forsøpling.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Natalie Kristin Dahl ønsket å trekke sitt forslag. Det ble fremmet alternativt forslag om at styret vurderer fartsdempende tiltak.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **1**
Antall stemmer for vedtak 2: **33**
Antall blanke stemmer: **12**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har ikke lyktes i å finne kandidat til styrelederververvet. Det holdes ekstraordinært møte til høsten for valg av ny styreleder. Styreleder Cecilie Fjelberg fortsetter til dette skjer.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Jan Klauza Dahl (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jan Klauza Dahl

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Arndt von Schemde (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Arndt von Schemde

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Maren Olava Ask Hütt (30 stemmer)
Tord Christensen (31 stemmer)
Jarle Vidme (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Maren Olava Ask Hütt
Tord Christensen
Jarle Vidme

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Natalie Kristin Dahl (28 stemmer)
Jarle Enerud (30 stemmer)
Erling Magnus Hjermann (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Natalie Kristin Dahl
Jarle Enerud
Erling Magnus Hjermann

Vedtekter
for
Borettslaget Torshov Kvartal XI

Org nr 947 819 739,
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 15. mai 2006
Sist endret i generalforsamling 13. mai 2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,- pr rom, kjøkken regnes som rom i de leilighetene som andelseier har fått borett til.

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

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett
3-1 Forkjøpsrett
Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk
4-1 Borett
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Andelseier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruk av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:
- andelseier selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opp til tre år
- andelseier er en juridisk person
- andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning.

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

(5) Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, paraboler, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold
5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/ vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner /vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg,

gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) For andelseiere som bygger ut loft eller kjeller, eller som slår sammen leiligheter, gjelder i tillegg egne regler om ansvar for ulike tiltak, se «Retningslinjer for utbygging av loft/kjeller, sammenslåing av leiligheter og andre bygningsmessige endringer» (vedlagt). Noen av bestemmelsene gjelder også for senere eiere av slike leiligheter, se retningslinjenes pkt. 11 og 11 a.

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

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

(6) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(8) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1 med henvisninger, pliktes dekket av andelseier.

(9) Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseier.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring

av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier misligholder sine plikter, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse
7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseiers eller brukers, jfr. brl. 5-9 og 5-23 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier, jfr 5-23 kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer. Nestleder velges av styret.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder, eventuelt nestleder, og et styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen
9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene 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 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuelt behandling av budsjett
- Fastsetting av godtgjørelse til styremedlemmer
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. med endringer, sist ved lov av 17.06.2005, som trådte i kraft 15.08.2005.

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV LOFT/KJELLER, SAMMENSLÅING AV LEILIGHETER OG ANDRE BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 23.10.2001
Sist endret på ordinær generalforsamling 10.05.2023

Generelt

Utvidelse av leilighet mot loft/kjeller eller sammenslåing av leiligheter kan bare skje med samtykke fra styret i borettslaget og godkjenning av Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten i henhold til Plan og bygningslovens § 9, 1 ledd. Utbygger er ansvarlig for at utbygging/ombygging er lovlig i alle henseender.

Styret skal ha kopier av all korrespondanse (brev, tegninger, etc) mellom utbygger og alle offentlige myndigheter, for eksempel Plan og bygningsetaten.

Utbygging mot loft eller kjeller

1. Borettslaget ønsker å legge til rette for at flest mulig av borettslagets beboere skal kunne bygge ut kjeller/loft. Utbygging mot loft eller kjeller tillates allikevel bare i forbindelse med utvidelse av eksisterende leilighet.

2. I utgangspunktet bør alle leiligheter som er på to rom og kjøkken eller mer, tillates utbygd. Unntak gjøres for leiligheter i oppganger som kun har ettroms leiligheter i første og/eller tredje etasje. I disse oppgangene skal alle leilighetene ha like rettigheter til utbygging, jf ansiennitetsreglene i punkt 9.

3. Ved vurdering av tilgjengelige arealer i forbindelse med behandling av søknad om utbygging, skal helhetsplanen legges til grunn.

4. Ved behandling av søknad om utbygging av kjeller, må det tas forbehold om at visse fellesarealer som i dag benyttes av borettslaget (styrerom, vaskerom, fellesdusj, verksted, redskapsbod, lagerrom, mv) ikke kan/bør selges uten at annen tilfredsstillende løsning til erstatning av disse fellesarealene finnes.

5. Det skal være tilstrekkelig areal igjen på loft/i kjeller til å dekke beboernes behov for boder, i henhold til Oslo kommunes byggforskrifter. Bodene skal minst være 3 kvm loftsbod med høyde over 1,5 meter, og 5 kvm kjellerbod, med en minimumsbredde på 1,3 meter. Det vises til punkt 17 nedenfor om bodplass til sammenslåtte leiligheter.

6. Fellearealet på loft skal ivareta beboernes behov for tørkeplass på minst 4 kvm med minst 2 meter høyde under taksperrene. Styret kan dispensere fra disse minstekravene dersom tørking av klær uansett ikke er aktuelt på det gjenværende fellesarealet fordi det vil blokkere rømningsveier i strid med brannforskriftene.

7. Søknad om utbygging skal være fullstendig, det vil si at den skal vise skisse over hvilke arealer som ønskes utbygget, samt hvordan øvrige beboeres behov for bod areal kan løses. Alle leiligheter, også utbyggers, skal sikres bod areal i henhold til Oslo kommunes byggforskrifter.

   Utbygger skal innbetale sin andel av totalkostnaden ved utarbeidelse av helhetsplanen ved innsending av søknad om utbygging. Styret kan beslutte at beløpet istedenfor kan benyttes til ferdigbefaring, jfr. punkt 33.
   Beløpet som skal innbetales skal justeres hvert år i henhold til boligindeksen. Dersom utbygger, etter å ha innbetalt beløpet, allikevel velger å ikke bygge ut, refunderes ikke beløpet.

8. Når styret mottar søknad fra en beboer om utbygging av kjeller/loft, skal styret uten opphold sørge for å varsle alle beboerne i samme oppgang. Oppgangens beboere gis en frist på én måned til å inngi innsigelse eller fremme fullstendig søknad (jf punkt 7 ovenfor) om utvidelse av egen leilighet.

9. Dersom styret mottar to søknader samtidig, skal det i utgangspunktet søkes en løsning der begge søkere tilgodeses likeverdig i forhold til tilgjengelig utbyggingsareal. Hver søkers maksimale utbygningsareal skal være avgrenset til det arealet som ligger rett over/under søkerens leilighet. Det kan imidlertid gis dispensasjon fra dette punktet i den grad helhetsplanen krever det, under forutsetning av at det tas særlig hensyn med hensyn til støyisolasjon i denne delen av det utbygde arealet, det vises til rådende forskrifter for dette.

   Dersom helhetsplanen tillater loftsutbygning fra to naboleiligheter der det kreves at en av disse bygger over den andre tilgodeses den minste leiligheten det ekstra arealet.

   Dersom det arealet som er tilgjengelig for utbygging ikke er tilstrekkelig til å sikre begge beboerne utbygging, skal den leietaker som har lengst ansiennitet få tilslag. Hvis den som får tilslaget beslutter å ikke bygge ut, eller dersom utbygging ikke startes innen 12 måneder regnet fra det tidspunktet kontrakten ble inngått, jf punkt 13 nedenfor, vil styret gi tilbud om utbygging til den andre søkeren.

10. Styret behandler innkommende søknader fortløpende etter at berørte beboeres tilsvars frist er utløpt (se punkt 8). Søknaden bør i utgangspunktet avgjøres positivt eller negativt etter 2. styremøte etter at de berørte beboernes tilsvars frist er utløpt.

    Styret må ha gitt sitt samtykke til overdragelse av areal før beboeren sender søknad til Plan- og bygningsetaten. Søknad må sendes planmyndighetene innen 6 måneder etter at tillatelse til utbygging ble gitt.

11. Forut for salg skal det gjennomføres fukt- råte- mugg- og soppkontroll av det arealet som skal selges. Utbygger dekker utgiftene til kontrollen. Eventuelle utbedringer av fukt- råte- mugg og soppskader som avdekkes under denne kontrollen skal dekkes av borettslaget. Utbedring av fukt- råte- mugg og

soppskader som måtte oppstå i tak, vegger, gulv eller øvrige konstruksjoner under eller etter at utbygging har skjedd, er utbyggers eller senere eiers ansvar.

Styret kan ved behov få byggesaken vurdert av fagkyndige før tillatelse gis. Kostnadene ved bruk av fagkyndige belastes andelseier. Den som til enhver tid er andelseier av leilighet i borettslaget, hefter for bygningsmessige feil og mangler som skriver seg fra utførte byggearbeider i tilknytning til leiligheten. Andelseier står overfor borettslaget økonomisk ansvarlig for følgene av at retningslinjene for utbygging ikke er fulgt. Dette gjelder også der andelen har skiftet eier.

11.a Utbygger betaler alle kostnader i forbindelse med byggingen. Dette gjelder alle kostnader som påløper, og knytter seg til forhold både innenfor og utenfor utbyggingsarealet. Oppgradering av bygningsmassen som ikke ville vært nødvendig dersom arealet forble bodkjeller eller råloft, men er nødvendig på grunn av bruksendring til boligrom, skal dekkes av utbygger eller senere eier.

12. Når tillatelse fra planmyndighetene foreligger, skal kjøpekontrakt for utbyggingsarealet inngås straks. Pris pr. kvm fastsettes i henhold til konsumprisindeksregulert pris på datoen for kontraktinngåelsen. Kjøpesummen forfaller til betaling innen 30 dager etter at avtale om kjøp av arealer er inngått. Det aktuelle arealet skal fradeles fellesarealet uten unødig opphold. Eventuelle nye boder må være bygget før arbeidet for øvrig settes i gang.

13. Arbeidet skal, dersom ikke særlige forhold tilsier utsettelse, igangsettes innen ett år regnet fra det tidspunkt kontrakten ble inngått. Anleggsperioden skal ikke overstige 6 måneder. Beboeren skal betale husleie for totalt areal fra kontraktsdato.

Dagbøter tilfaller borettslaget med kr. 500,00. Dagbøtene begynner å løpe dersom anleggsperioden overstiger 6,5 måneder.

14. Loft- kjeller- og entre dører i den oppgangen det skal bygges ut som ikke tilfredsstiller gjeldende brannforskrifter, skal skiftes for utbyggers regning. Valg av type dør avklares i denne forbindelse. Entredører som tilfredsstiller brannforskriftene vil ikke bli krevd skiftet. Dersom ytterligere utbygging igangsettes i samme oppgang på et senere tidspunkt, skal den/de som forestår utbyggingen betale sin andel av den første utbyggers kostnader til skifte av entre- lofts- og kjellerdører. Dersom borettslaget på et senere tidspunkt beslutter en fullstendig utskifting av samtlige lofts- kjeller- og entre dører i borettslaget, refunderes utbyggers utlegg etter regning.

15. For loftsareal betaler utbygger fra 1. juli 2025 kr 10 000 pr kvm som har takhøyde under sperrene på over 1,5 m. For kjellerarealet betales kr 8 000 pr. kvm. Disse prisene reguleres i tråd med SSBs boligprisindeks for brukte blokkleiligheter i Oslo, på tidspunktet for kjøpet av arealet.

16. For ferdig utbygd loft og kjeller er leieprisen pr. kvm 70% av kvm – leien for opprinnelig leilighet. Oppmålig skjer i henhold til gjeldende Arealberegning for boliger iht Norsk Standard NS 3940 med tillegg.

Sammenslåing av leiligheter

17. Ingen andelseier kan eie mer enn en andel i borettslaget, jf Lov om Borettslag§ 13.1.b. Ved kjøp av leilighet(er) for sammenslåing, skal søknad sendes Plan- og bygningsetaten innen tre måneder etter kjøpet. Sammenslåingen skal være gjennomført innen 6 måneder etter innvilget søknad. Etter sammenslåing skal de to tidligere andelene betraktes som en andel. Eiere av sammenslåtte leiligheter har imidlertid fortsatt krav på bodplass i henhold til det opprinnelige antallet boenheter.

18. Leiligheter i alle etasjer kan slås sammen vertikalt eller horisontalt. Det tas forbehold om at sammenslåing ikke blokkerer muligheten for utbygging av velegnede arealer i kjeller eller på loft. Dersom det er ønskelig, kan to andelseiere gå sammen og kjøpe en midtleilighet og dele denne.

19. Det tillates ikke salg eller framleie av leiligheter som er ervervet med tanke på sammenslåing. Tilleggsareal kan ikke etter kontraktinngåelse fradeles kjøpers bolig som egen leilighet. Dersom sammenslåing ikke er foretatt innen tidsfristen som er satt av borettslaget, kan styret trekke tillatelsen til sammenslåing tilbake.

20. For en sammenslått leilighet skal leieprisen utgjøre kvm-prisen av den nye leilighetens samlede areal.

Andre bygningsmessige endringer, tekniske retningslinjer

21. Utbygginger i Borettslaget Torshov Kv XI skal utføres i samsvar med gitt byggetillatelse. Plan- og bygningsetatens rapport av 2. mars 2000 skal legges til grunn i forhold til vurdering av bygningstekniske løsninger mv. Styret kan underkjenne løsninger som fraviker de retningslinjer som fremkommer i nevnte rapports kapittel 2, 3 og 4 selv om en forslått løsning ligger innenfor gjeldende plan- og bygningslov, tekniske forskrifter, mv, ut fra "føre var" betraktninger. Plan- og bygningsetatens rapport av 2. mars 2000, kapittel 2, 3 og 4 ligger vedlagt.

22. Bygningsmessige endringer som installasjon/ombygging av våtrom og fjerning/flytting av bærevegger m.v. må bare skje etter tillatelse fra Plan- og bygningsetaten. Ferdigattest som pliktes avgitt i henhold til gjeldende bestemmelser skal sendes styret.

23. Utbygger bekoster alle arbeider i forbindelse med flytting av kabelanlegg, montering av flere antennekontakter i egen leilighet, flytting av telefonkabel mv.

24. A. Utbygger bekoster likeledes omlegging av stigeledning og andre endringer i det elektriske anlegget som følge av hans utbygging. Det er styret som ved hjelp av autorisert el.installatør skal vurdere hvorvidt en oppgradering av det elektriske anlegget er nødvendig og kan pålegge utbygger å gjennomføre nødvendige oppgraderinger. Dersom en utbygger har bekostet slik oppgradering og borettslaget senere vedtar å oppgradere Borettslagets elektriske anlegg skal utbyggers utgifter refunderes mot regning.

25. A. Borettslaget administrerer og bekoster nødvendig installering og tilkobling til eksisterende brannvarslingsanlegg, i henhold til de krav som gjaldt i 2015. Dersom brannforskriftene er endret på tidspunktet for utbyggingen, slik at ytterligere brannsikring er nødvendig, skal utbygger bekoste de nødvendige tilleggstiltak som følger av hans utbygging. Dersom en utbygger har bekostet slik oppgradering og borettslaget senere vedtar å oppgradere brannsikring i hele gården tilsvarende, skal utbyggers utgifter refunderes mot regning.

B. En utbygger betaler sin andel av kostnader som er bekostet av tidligere utbygger i oppgangen for felles utstyr som brannsikring og lignende. Slike utlegg som skal refunderes må dokumenteres med bilag til styret innen ferdigstillelse. Kravet følger leiligheten og har en foreldelsesfrist fra installasjonen på 10 år. Gården overtar ansvaret for driften av slikt anlegg etter at det er installert.

C. Utbygger skal bekoste omlegging / flytting av utekraner/stoppekraner i kjeller. Disse skal etter utbyggingen være tilgjengelige i fellesarealene.

26. Permanent eller midlertidig avskjerming for innsyn til terrasse i stoff, glass eller liknende tillates ikke satt opp. Blomsterkasser må ikke monteres utenfor rekkverk på terrasse.

27. Utbygger plikter å installere varmekabel i avløp fra terrasse og ned til frostfri grunn.

28. Takluker som fjernes på den del av loftet som bygges ut, må flyttes til fellesarealet slik at det fortsatt er mulig med lufting og å komme ut på taket fra loftet.

29. Alle skader på tak som skyldes utbyggingen, så som knuste eller manglende takstein, skader på fasader o.l skal utbedres straks, og bekostes av utbygger

Annet

30. Tillatelsen til utvidelse av leilighet ved utbygging av loft/kjeller eller sammenslåing av leiligheter følger søkeren og ikke leiligheten. Ved oversittelse av igangsettelsesfrist uten at særlige forhold foreligger, eller ved overdragelse av leilighet, bortfaller tillatelsen.

31. Borettslagets ordensregler skal følges under ombygging/sammenslåing, slik at naboer ikke forstyrres unødig. Utbygger plikter å foreta løpende rengjøring av

trapper og fellesarealer som er berørt av utbyggingen. Om nødvendig må rengjøring foretas daglig. Materialer, verktøy og liknende må ikke oppbevares i trappeoppgang eller på fellesareal. Eventuelle skader på fellesareal eller grøntanlegg må utbedres av utbygger.

Når utbyggingen eller oppussingen er ferdig kan styret pålegge andelseier å vaske ned hele trappeoppgangen, loft eller kjellerareal, dersom styret anser dette nødvendig.

32. Retningslinjer trer i kraft straks, og kan bare endres av generalforsamlingen.

33. Andelseier skal fremvise ferdigattest for styret når utbyggingen er ferdigstilt. Styret har rett til å foreta ferdigbefaring med hjelp fra byggtekniske fagfolk, uavhengig av eventuell befaring fra Plan- og bygningsmyndighetene. Utgifter til bruk av slike fagfolk må regnes til utbyggers kostnader. Slik ferdigbefaring medfører ikke at styret overtar ansvaret eller risikoen for eventuelle bygningsmessige feil som er gjort av utbygger.

34. Styret kan i enkeltsaker dispensere fra bestemmelsene i retningslinjene dersom det anses nødvendig eller hensiktsmessig, og det ikke vil være urimelig overfor andre beboere eller til skade for bygningsmassen.

RETNINGSLINJER FOR UTVIDELSE AV KJELLERVINDUER OG LYSGRAVER

Vedtatt på ordinær generalforsamling 13.05.2024
Sist endret på ordinær generalforsamling 12.05.2025

1. Helhetsplan godkjent av Byantikvaren

Helhetsplanen nedenfor, som er godkjent av Byantikvaren, er gjeldende for borettslaget. Helhetsplanen innebærer at det tillates vindusutvidelser for kjellervinduer mot bakgård, og for kjellervinduer i lysgrav mot gate. Samtidig legges det føringer for hvordan nye vinduer skal se ut, slik at de blir en bedre kopi av de originale vinduene.

I det følgende henvises det til et tilbud fra Bykle Vindu AS og et vedlegg til helhetsplanen med bilde av fasadene i borettslaget. Disse dokumentene kan finnes under temaet «Helhetsplaner» på Vibbo.

Vindusutvidelser og utvidelse av lysgraver krever skriftlig tillatelse fra styret iht. Husordensreglene punkt 10.

Utvidelse av kjellervinduer

- Alle kjellervinduer som vender inn mot bakgård, kan utvides.
- Kjellervinduer som vender ut mot gate, kan utvides dersom utvidelsen i sin helhet skjer under bakkenivå. I praksis vil dette si at alle vinduer som nå ligger i lysgrav, kan utvides. [Dette er markert med en «x» under de vinduene som kan utvides, i eget vedlegg til helhetsplanen med bilde av fasadene i borettslaget.]
- Vinduene kan maksimalt utvides til 75 cm høyde.
- Utvidelsen skal kun være i nedre kant, ikke oppover eller i bredden. I tilbudet fra
- Bykle Vindu AS (tilbudsnr. 118902) er vindusbredden 1000 mm. Andelseiere må selv legge inn bestilling på riktig vindusbredde som tilsvarer bredden på sitt eksisterende vindu, når de bestiller vindu fra Bykle.

Utforming av kjellervinduer

Byantikvaren har godkjent vindusutførelse fra Bykle Vindu AS, som angitt i deres tilbud (tilbudsnr. 118902). Det tas forbehold om mindre feil i tilbudet. Vindusutførelse hos andre produsenter tillates i utgangspunktet ikke, og må i særlige tilfeller godkjennes hos Byantikvaren og styret.

Kravene til vindusutførelse oppsummeres her:

- Vinduskarmene skal være i heltre.
- Vinduene skal ha kittfals, ikke glasslist eller liknende.
- Vinduene skal ha en midtdeler. Det kan være en fast midtpost eller rømningspost.
- Vinduene skal ha hjørnejern med spiss (jugendstil).
- Vinduene skal være innadslående.
- Målene på karm, ramme og midtpost skal følge tilbudet fra Bykle Vindu AS.
- Utvendig mål bestemmes av eksisterende mål, eventuelt med en utvidelse nedover til maksimalt 75 cm høyde.

Det gjøres oppmerksom på at fargekoden på vinduene i tilbudet fra Bykle Vindu AS, er riktig utvendig farge på vinduene våre. Andelseiere må selv legge inn bestilling på ønsket fargekode på innsiden av vinduet når de bestiller vindu fra Bykle.

2. Alternativ utforming av kjellervindu – uten midtdeler

Helhetsplanen ovenfor innebærer et krav om midtdeler i kjellervinduene. Dette var en forutsetning for at Byantikvaren ville godkjenne helhetsplanen. Grunnen til dette var at kjellervinduene våre opprinnelig hadde midtsprosse da gården ble bygget, så dette vil sikre at vinduene får den opprinnelige utformingen. Byantikvaren stiller dette kravet i alle uttalelser de avgir til søknader om utvidelse av kjellervinduer i tradisjonelle torshovgårder (ref. standardformuleringen «vi forutsetter at vinduene […] følger Byantikvarens momentliste for gode vinduskopier», som igjen innebærer et krav om midtdeler i disse gårdene).

Noen andelseiere i gården vår ønsker av ulike grunner ikke midtdeler i kjellervinduet sitt.

Bygården vår har per i dag ikke midtdeler i kjellervinduene. Så lenge dette er tilfelle for flertallet av vinduene, kommer styret ikke til å pålegge andelseiere som utvider vinduene, å ha midtdeler i kjellervinduet hvis de *selv* velger å ikke følge Byantikvarens anbefaling/krav om det. *Det understrekes imidlertid at andelseiere i så fall gjør dette på egen risiko, og at de må bekoste en ev. vindusutskifting dersom det i ettertid kommer et pålegg om dette fra Plan- og bygningsetaten eller Byantikvaren.*

Andelseiere som velger å ikke følge Byantikvarens anbefaling/krav om midtdeler, jf. helhetsplanen ovenfor, må velge vindusutformingen nedenfor. Det understrekes at denne utformingen *ikke* er en del av borettslagets helhetsplan, men innebærer et frivillig alternativ til denne.

Kjellervinduene skal ha utforming som angitt i tilbud fra NorDan (tilbudsskjema NO.2202072.A). Tilbudet kan finnes under temaet «Helhetsplaner» på Vibbo. Det tas forbehold om mindre feil i tilbudet. Vindusutførelse hos andre produsenter tillates i utgangspunktet ikke, og må i særlige tilfeller godkjennes hos styret.

Kravene til vindusutførelse oppsummeres her:
- Vinduskarmene skal være i heltre.
- Vinduene skal ha glasslist og bunnkarm.
- Vinduene skal ikke ha midtdeler eller sprosser.
- Vinduene skal være innadslående.
- Målene på karm og ramme skal følge tilbudet fra NorDan.
- Utvendig mål bestemmes av eksisterende mål, eventuelt med en utvidelse nedover til maksimalt 75,5 cm høyde.

Det gjøres oppmerksom på at fargekoden på vinduene i tilbudet fra NorDan er hvit, og ikke blå som den utvendige vindusfargen på gården vår er. Andelseiere må selv legge inn bestilling på riktig fargekode på utsiden av vinduene våre, samt på ønsket fargekode på *innsiden* av vinduet når de bestiller vindu fra NorDan.

3. Lysgraver

Lysgraver kan også utvides.

De som skal utvide lysgraver mot bakgården, må være oppmerksomme på at viktige kabler (fiber/internett og brannalarm) er gravd ned i plastrør langs fasaden, i ulik avstand fra husveggen/eksisterende lysgraver. Særlig fiberkablene (internett) er svært skjøre og tåler ikke å bli bøyd eller dratt i i noen særlig grad. *Andelseierne må derfor sørge for at det utvises stor varsomhet når det graves rundt de eksisterende lysgravene i bakgården.* Lysgravene kan bare utvides såfremt dette ikke medfører skade på kablene. Eventuelle skader må bekostes av andelseieren som utvider lysgraven.

- Lysgraver skal ikke være høyere enn 50 cm fra bunnivå, da dette utløser krav om gjerde.
- Lysgraver skal ikke stikke høyere enn ca. 5 cm over bakken.
- Lysgraver bør ha samme utforming som øvrige utvidede lysgraver i Torshovgårdene. Første lysgravutvidelse i gården godkjennes av styret og setter presedens for alle senere utvidelser av lysgraver i gården.

I henhold til siste strekpunkt ovenfor vedtok styret i styremøte 30. oktober 2023 følgende krav til lysgraver:

- Bredde: Tilpasses vinduets størrelse, maks. 130 cm (innvendig mål).
- Dybde (avstand fra husvegg og ut mot plen/gate): 50 cm (innvendig mål). Prefabrikkerte lyskasser som har større dybde enn 50 cm, må kappes ned.
- Høyde: Lysgraver skal ikke være høyere enn 50 cm fra bunnivå, da dette utløser krav om gjerde.
- Lysgraver skal ikke stikke høyere enn ca. 5 cm over bakken.
- Tykkelse: 6 cm. Tykkelsen skal være den samme fra topp til bunn - det skal ikke være hakk ned i toppen for rist.
- Lysgravene skal ikke ha rist.
- Material: Betong, nøytral farge.

Det overlates til andelseiere å velge produsent/leverandør utfra disse kriteriene.

BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 8. november 1983, med endringer 12. mai 1986, 5. mai 1994, 5. mai 2010, 29. april 2013, 7.mai 2014, 6. mai 2015, 12. mai 2016, 11.05.2017, 24.04.2019 og 07.05.2021. 12.05.2022. 10.05.2023. 13.05.2024.

1. FORMÅL

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eiendommen og mellom naboer, samt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

2. LEILIGHETEN

Leiligheten må bare brukes til beboelse. Det er forbudt å bruke leiligheten til verksted eller annen usedvanlig virksomhet som kan sjenere medleieboere eller utsette eiendommen for skade eller fare.

Enhver plikter for øvrig å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og aften. Alle har krav på nattero fra kl. 22.00 - kl. 07.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av TV, radio, musikkanlegg og musikkinstrumenter og enhver støy, høyrøstet sang og snakk må unngås.

Vannkraner som lekker eller forårsaker støy, må snarest mulig besørges pakket om.

For at fellesanlegget for radio og TV skal fungere tilfredsstillende, må det bare benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler). Lyd fra TV, radio og stereoanlegg må holdes på et rimelig nivå, og lydkildene (høyttalerne) må fortrinnsvis plasseres på innervegger og ikke på vegger mot nabo.

Uvedkommende ting må ikke kastes i vasker eller WC, slik at avløpsrørene tilstoppes.

Børsting, banking og risting av tepper, sengetøy, matter o.l. må ikke foregå fra vinduer.

Beboerne skal avholde seg fra å utføre større vedlikeholdsarbeider som medfører støy og ulemper for naboene i tiden fra lørdag kl. 20.00 til mandag morgen kl. 07.00.

På offentlige høytidsdager (helligdager) må det heller ikke utføres vedlikeholdsarbeider som medfører støy og ulemper for naboene.

Sprossene:
Det er påbudt at sprossegrindene ut mot gatene alltid skal være på. De som neglisjerer dette påbudet, må selv ta konsekvensene (jfr. punkt 8).

Grilling på takterrasser:
Det er kun tillatt å bruke strømdrevet grill ved grilling på takterrasser.

3. RENGJØRING/TRAPPEVASK

Vask av vegger og tak i oppgangene:	Hver vår.
Rydding og vask av loft og kjeller:	Hver høst.

Renhold av fellesarealer etter bygningsmessige arbeider påligger den leiligheten som utfører slikt arbeid, enten arbeidet utføres ved innleid hjelp eller det utføres ved egeninnsats.

4. FELLESAREAL

Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene. Alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og lorden.

Ballspill: Det er forbudt å slå ball og å spille fotball på gårdsplassen.

Trappeoppganger må ikke benyttes som lekeplasser, og det er forbud mot å røyke i oppgangene.

Det er ikke tillatt å mate duene inne i gården. Det er svært uhygienisk og kan trekke rotter og mus til eiendommen.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr o.l. må ikke oppbevares i gangene. Det er heller ikke tillatt å plassere avfall, kasser, møbler etc. i fellesrom•1 kjeller og på loft. Lofts- og kjellerboder skal være merket med navn og etasje.

Låsing av sykler til trappegelendere er ikke tillatt.

Unødvendig bilkjøring og parkering inne i gården er forbudt.

Etter installeringen av porttelefonene skal ytterdørene være låst dag og natt.

Bruk av tørkebåsene:

Tørking av tøy:	Mandag fra kl. 11.00 til lørdag kl. 20.00.
Banking av tepper:	Mandag fra kl. 07.00 til kl. 11.00.
	Fredag fra kl. 18.00 til kl. 22.00.

Hver oppgang har en del av tørkebåsene til sin disposisjon.

Tørkebåsene skal ikke benyttes på offentlige høytidsdager/helligdager.

Bruk av vaskekielleren i Lilleborggt. 2:

Vasking og tørking av tøy:	Mandag – lørdag	kl. 08.00 - kl. 22.00
	Søndag	kl. 11.00 - kl. 22.00

Vaskekjelleren vaskes og ryddes etter bruk.

Bruk av badet i Agathe Grøndalsgate 12:
Fellesbadet kan benyttes alle dager av menn og kvinner kl. 07.00 - kl. 20.00.
Badet holdes stengt søn- og helligdager.
Badene vaskes og ryddes etter bruk.

Blomsterbedene:
Hver oppgang har ansvar for sin del av bedene med hensyn til luking, vanning og beplantning. Disse pliktene bør gå på omgang blant beboerne i oppgangen. Hver enkelt beboer har et ansvar for at det ser ordentlig ut.

Grilling:
Av brannvernmessige hensyn skal grilling kun skje på egnede plasser. Grilling skal ikke skje nært inntil veggene i gården. Ved grilling i bakgården/utendørs fellesarealer er det forbudt å bruke engangsgrill. Beboere som griller, har ansvar for alle skader som oppstår som følge av grillingen. Beboere pålegges å holde oppsyn med grillen frem til den har en temperatur hvor det ikke finnes fare for brann-/personskader. Griller som ikke er i bruk, skal ikke oppbevares i fellesarealene/ bakgården. Det vises til punkt 2 ovenfor om grilling på takterrasser.

Bruk av private hagemøbler:
Det skal primært brukes møbler som tilhører borettslaget, på borettslagets uteområder. Private utemøbler skal som hovedregel ryddes bort hver kveld, og skal ikke lagres ute eller i fellesarealer gjennom vinteren. For å unngå en privatisering av uteområdene, bør private utemøbler som ikke tas inn etter bruk, være i samme stil som borettslagets. Enhver beboer har rett til å bruke privateide møbler som ikke tas inn etter bruk.

5. HUSDYRHOLD

Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig godkjennelse fra styret på eget søknadsskjema. Reglene i søknadsskjemaet gjelder også for hunder som er på besøk.

Det er likevel tillatt med husdyr som bare holdes innendørs og som ikke medfører støy eller andre ulemper for naboene, f.eks. katter som ikke luftes ute. Beboere trenger ikke søke styret om dette.

Det er bare tillatt å slippe katt løs på borettslagets fellesarealer hvis beboeren er medlem av Utekattgruppa og har fått skriftlig godkjenning fra styret på eget søknadsskjema for utekatt. Dette gjelder også for katter som slippes løs et annet sted og som går hjem på egenhånd. Dersom lufting av katten utelukkende skjer når katten holdes i bånd på borettslagets fellesarealer, trenger beboer ikke å være medlem at Utekattgruppa, og det er tilstrekkelig med godkjenning fra styret på søknadsskjema som nevnt i første ledd.

6. STYREHENVENDELSE

Klager og forespørsler som styret skal behandle, må fremsettes skriftlig.

Før eventuelle klager sendes til styret, bør saken så vidt mulig søkes avklart ved direkte henvendelse til den det klages på.

Styrerommet ligger i kjelleren, hjørnet Agathe Grøndalsgate/Per Kvibergs gate.

7.

Borettslaget skal ha kr. 500,- i saksomkostninger ved salg/overdragelser. Dette kommer i tillegg til forretningsførers honorar ved salg/overdragelser.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 12. mai 1986 og gjort gjeldende fra 1. juli 1986.

8.

Gjentatte overtredelser av Husordensreglene vil medføre oppsigelse av (husleiekontrakten) leieforholdet.

9.

Ved installasjon av nye vedovner skal det søkes godkjenning hos styret. Installasjonen skal gjennomføres av godkjent installatør og attest skal forelegges styret etter installasjonen.

10. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Bygningsmessige forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av flaggstang, private radio- og TV-antenner, markiser mv. – er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å foreta forandringer av fasader, balkonger, dører eller oppganger eller å foreta noen form for montering på/i disse uten skriftlig tillatelse fra styret.

Før en beboer kan oppgradere eller skifte ut sikringsskapet sitt, må beboeren melde fra til styret. Ved meldingen skal det foreligge en rapport fra en autorisert elektrisk installatør om hvorvidt det elektriske anlegget i oppgangen har tilstrekkelig kapasitet eller om en oppgradering av det elektriske anlegget er nødvendig.

Andelseier kan etter skriftlig avtale med styret gis tillatelse til å foreta bygningsmessige arbeider i henhold til borettslagets vedtatte retningslinjer. Det vises til borettslagets retningslinjer for utbygging og sammenslåing av leiligheter og retningslinjer for utvidelse av kjellervinduer og lysgraver.

Andelseier må søke styret om å rehabilitere bad. Navn på utfører skal oppgis.

Andelseier må videre søke styret om øvrige arbeider som innebærer at det bores hull i tak, gulv eller brannvegger (f.eks. veggen mellom leiligheten og oppgangen/loftet/kjelleren). Hensikten er å sikre at det skjer forskriftsmessig branntetting av hullene. Navn på utfører skal oppgis.

Ved ferdigstillelse av søknadspliktige arbeider skal kopi av FDV-dokumentasjon oversendes borettslagsstyret som ansvarlig for forvaltning av bygningsmassen. Dokumentasjon skal foreligge digitalt i PDF-format og oversendes samlet.

Søknad om dyrehold

Søknad

Undertegnede .....

Adresse.....

søker herved om rett til å holde

Begrunnelse er

Erklæring

1. Jeg har i brev av varslet naboene i leilighet nr.
   om det ønskede dyrehold. Eventuelle innvendinger er bedt sendt styret innen
   Kopi av varslene ligger vedlagt.

2. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

3. Det er ikke tillatt å gå tur med husdyret i bakgården med det formål at det skal gjøre fra seg her, ei heller tisse/markere. Skulle uhell inntreffe, forplikter jeg meg til straks å fjerne ekskrementer som dyret mitt måtte etterlate seg på eiendommen.

4. Husdyret kan være i bakgården med eier så lenge de øvrige punktene, særlig punkt 2, 3 og 6 overholdes. Eier må være spesielt oppmerksom på at det er mange barn i bakgården, og disse ofte er uvitende om dyrs grenser. Eier, som kjenner husdyret sitt best, har et særlig ansvar for samspillet mellom dyret og øvrige beboere i bakgården, og må alltid vurdere når situasjonen krever at dyret bør tas inn slik at særlig punkt 6 overholdes.

5. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter. grøntanlegg mv.

6. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikterjeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlin med partene hvorvidt en klage er berettiget.

7. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/styret vedtar.

8. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

den...../.....Andelseiers underskrift

....., den / Medeiers underskrift

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde .....på de underskrevne vilkår
2. Styret avslår søknaden på grunn av.....

....., den ...../ Styrets leder:



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

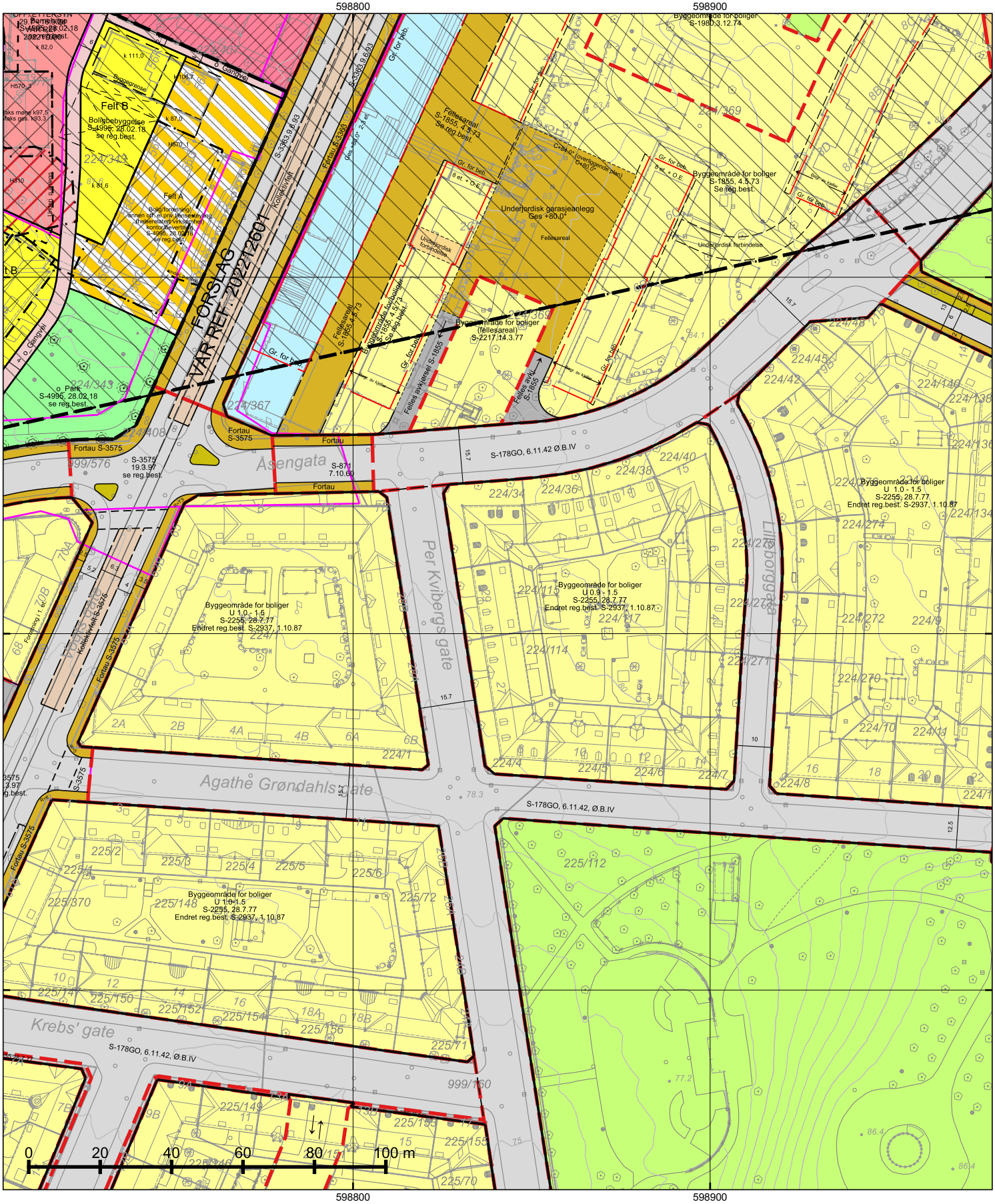
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 152163/ 86525603
Deres ref.:
Adresse: Per Kvibergs gate 29
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/115

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: 26.01.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 152163/ 86525603

Deres ref.:

Adresse: Per Kvibergs gate 29

Kommentar:

Gnr/Bnr: 224/115

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 3050 - Park

- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

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

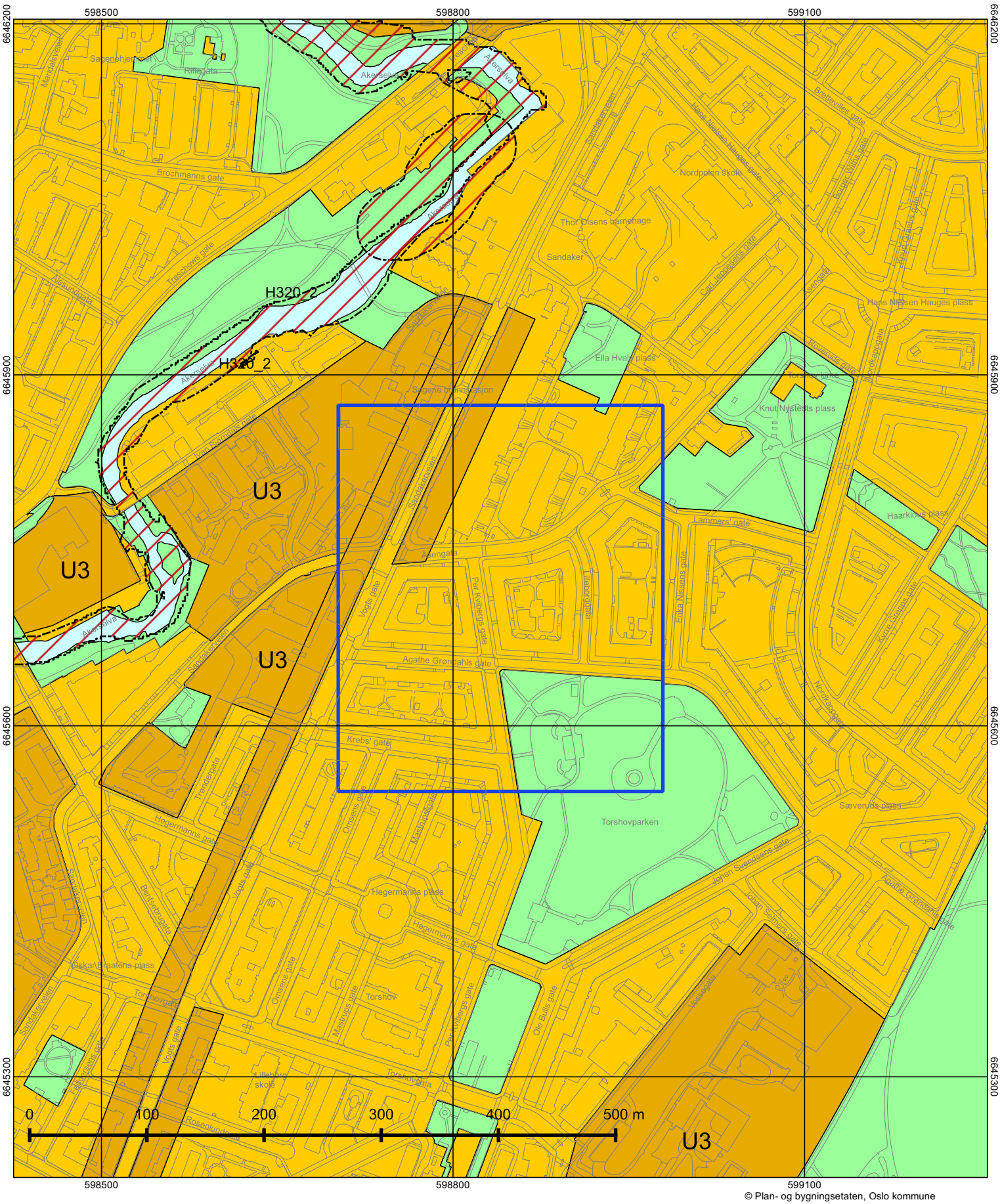
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 624 - Underjordisk anlegg
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

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

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152163/86525603
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bygselbr. Grøndahlsgt 8

Gnr. 17291/1954
avskrift 23/9-54

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Arealet.

Gnr. 224 Bnr. 4

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til Boliglaget Torshov kv. XI,

en del av eiendommen e/g Grøndahlsgt. 8,10,12,14, Lille borggt. 2,4 og 6, Åsengt. 9,11,13 og 15, Christiesgate 85,87 og 89.

Denne har fått

og er 6879.3 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. 2.064,- 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. XI
Wollert Jensen Olav Sem

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 19/4.1954 vikes prioritet 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.

Vedl. 1 protokoll av 16/8-54 vedk. Boliglaget Torshov kv. XI reg. 11/6-54. vur at laugets styre er Wollert Jensen, formann, Olav Sem, nestformann, Birger Olsen, Anna Lundeby og Sigurd Pedersen. Varamenn: Martin Jensen, Sigurd Bremnes, Baldur Schwartz, Arthur N. Gulbrandsen, Asbjørn Vik. Laget består av 2 medlemmer i fellesskap

Johansen & Nielsen, Oslo

13

Expeditions-Dokument. IV.

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. Thorshaug XI. Gruppe "F" Parcel I. II. III og IV.

Indleveret 14 April 1921. Attesteret

Oversendes Kra sundhetskommn til besigtigelse av Parcel IV.

Kra 24/4-23. G Dietzen

Boligkontoret.
Jnr. 105/1923.

Bygning 9 Aasengaten er besigtiget. Spiskamrene har ikke vinduer men almindelige ventiler. Gaardsplassen og gaten er ikke i orden. Samtlige leiligheter er tat i bruk fra 23/4,23.

Kristiania sundhetskommission 15. mai 1923.

SUNDHETSKOMMISSIONS J. No. 635 1923 INGENIØR

G Dietzen

Th Svane

8/1.25 Trigt ved anfellesgavl innkommet.

11/2-27. Gate og gårdsplass i orden

Kan gis Fatt

12

Oversendes Kr.a sundhets-kommission i anledning forretningsbesiktigelse av matr.nr. 8 Agathe Grøndahls gate og nr. 85*) Christies gate.

Kristiania 16 februar 1923.

*) og nr. 87.

Boligkontoret.
Jnr. 51/1923.

Nr. 8, Agathe Grøndahls gate og nr. 85 og 87 Christies gate er besigtiget. I nr. 85 og 87 er der en række klosetrum uten tilstrækkelig lys. I alle tre bygninger maa de trukne blikrør paa loftet forsvarlig isoleres. Søppelopbrændingsovnen er ikke færdig. Friskluftsindtakene i kjelderen maa tættes. Der stod vand i en tørkum, hvilket maa rettes. Gaardsplassen og gaten er ikke i orden. Der maa sørges for brukbar adkomstvei til alle leiligheter. Bygningerne er tat i bruk.

Kristiania sundhetskommission 1. mars 1923.

SUNDHETSKOMMISSIONEN 3/2 1923 INGENIØR

Oversendes herr brandchefen til besiktigelse og erklæring.

Kristiania 3 marts 1923.

KRISTIANIA 174/23 BRANDVÆSEN

Tilbakesendes kr. Bygningsinspektøren. Intet at bemerke.

Kristiania 8 Mars 1923.

Meddelt 15/3 1923.

77

Ovenstaaende hr. Brandinspektør bib
tilbakesendes i anledn. bl. 29-30.

252/21

KRISTIANIA BRANDVÆSEN 975/22

19/11 22.

H. Pettersen

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

Forbrændingsrummets vægger maa utføres ildfaste(1 stens mur eller 10 cm. monier) og dets vinduer dækkes med traadglas i faste jernrammer, der ikke indrettes til at aapne.

Kristiania Brandvæsen den 21. november 1922.

P. Brockmann.

252/1921

Hr. B. I. Brandinspektørens foranstaaende foranledning godkjendes tilbageført. bl. 29-30 bem. vedlagt.

Kria. 23/11 22.

meddelt 24/11 22

H. J. Sparre

H. Pettersen

10

Ovennævnte Maria. mindreårsbarn. tilb
tilbakesendes i anledn. bl. 29-30.

15/11 22.
H. Pettersen

352/21

Ovnen maa forsynes med frontdør. Gulv, vægger og tak maa konstrueres saaledes at de kan spyles. Pipene maa forhøies tilstrækkelig. I rummet maa ikke lagres søppel. Denne maa bringes ned i rummet strax før hver brænding. Aske etc. maa opbevares i tæt lukket jernkasse. Man forbeholder sig adgang til indskriden mot sanitære misligheter og ogsaa helt at stænge anlægget, om dertil findes føie.

Kristiania sundhetskommission 16 novbr. 1922.

Efter bemyndigelse
A. Dirsen

K.R.A. SUNDHETSKOMMISSIONS
J. No. 2061
1922
INGENIØR

352/1921

V. D. i anledn. 29-30.

17/11 22
H. Pettersen

Tilbakesendes Hr. Byggeinspektøren med indstilling til godkjendelse under forutsætning av Kommunelægen for Sundhetskommissionen forannævnte følgende og under forutsætning av at Sundhetsvesenet ikke har noget at anmerke.

Chra. 17/11 22.

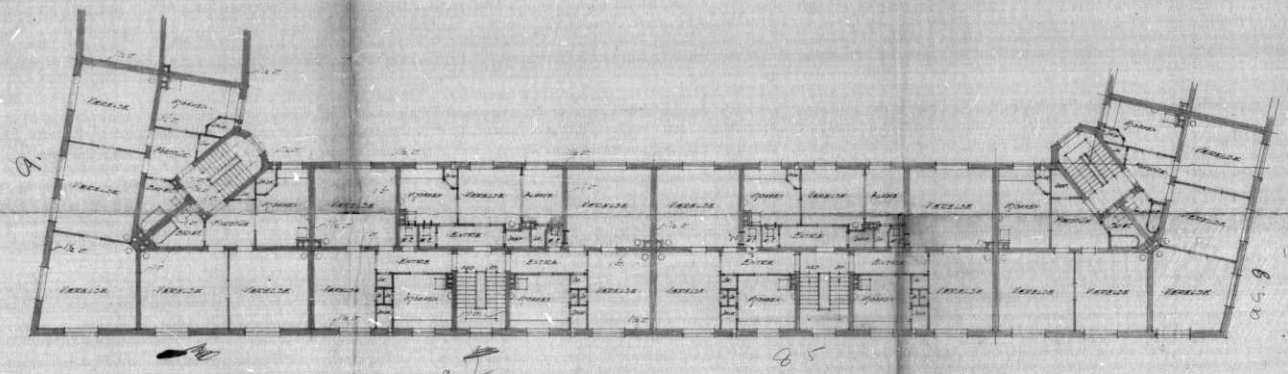
352/21

BC4

·TMORSMALIG·KVARTAL·II·

GRUPPE·A·

NEDFOTOGRAFERT- 13 X



·PLAN·AF·2DEN·OG·3DJE·ETAGE·

M=1:100

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FIRESAFE TECH AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Dato: 19.03.2019

Deres ref.: Marius Pedersen | Vår ref.: 201602013-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Sondre Sanna | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PER KVIBERGS GATE 29	Eiendom:	224/115/0/0
Tiltakshaver:	TORSHOV KVARTAL 11 BORETTSLAGET	Adresse:	Per Kvibergs gate 27, 0478 OSLO
Søker:	FIRESAFE TECH AS	Adresse:	Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Per Kvibergs gate 29

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 12.03.2019.

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.

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

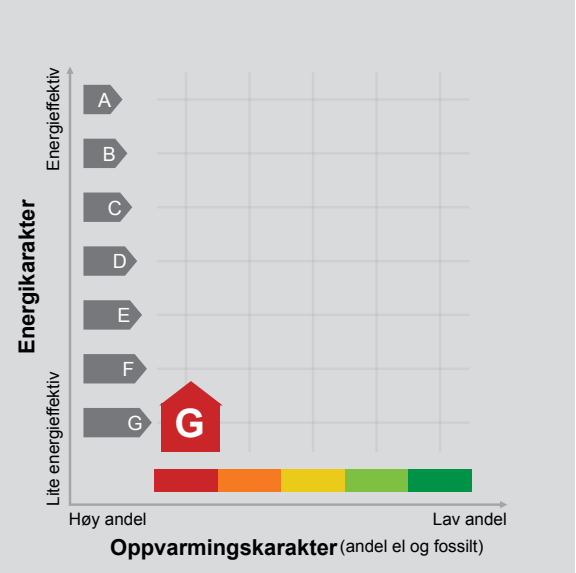
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.03.2019 av:

Sondre Sanna - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
TORSHOV KVARTAL 11 BORETTSLAGET, Per Kvibergs gate 27, 0478 OSLO, torshovkvartalet11@styrerommet.net

ENERGIATTEST

Adresse	Per Kvibergs gate 29
Postnummer	0478
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	115
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80550995
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-205084
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Per Kvibergs gate 29

Nabolaget Torshovparken - vurdert av 85 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

SKOLER

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	7 min 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	6 min 0.6 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	8 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	7 min 0.6 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Nydalen videregående skole 960 elever	23 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandaker senter Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Sandaker senter Linje 11N, 12N	4 min 0.3 km
Sinsen Linje 4, 5	13 min 1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km

BARNEHAGER

Åsenhagen barnehage (1-2 år) 24 barn	3 min 0.3 km
Lilleborg barnehage (0-5 år) 65 barn	4 min 0.3 km
Thor Olsens barnehage 1 (1-5 år) 36 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vogtsgate	3 min
Coop Mega Sandaker	3 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	3 min
Vitusapotek Sandaker	3 min
Sandaker Vinmonopol	3 min

SPORT

Lilleborgbanen	6 min
Haarklous plass	9 min
Mudo Torshov	3 min
Sandaker Treningssenter	8 min

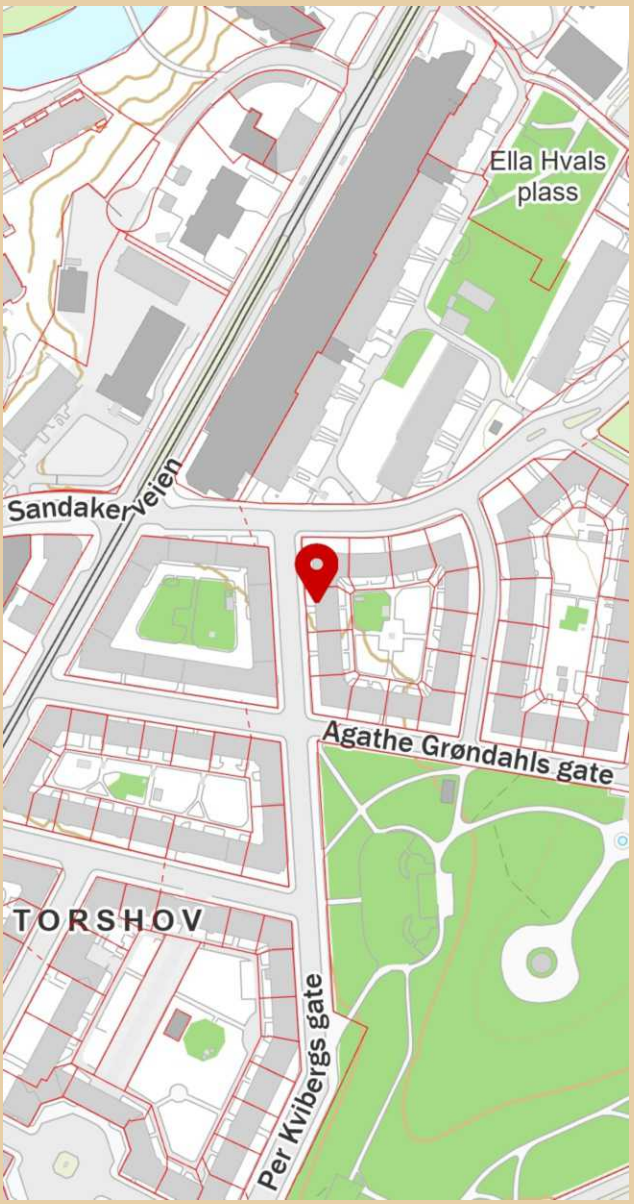
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

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

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:
Per Kvibergs gate 29, 0478 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 115, andelsnr. 19 i BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 11 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154251031

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Erling Beck

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 926 53 000

E-post: erling.beck@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
