

Per Kvibergs gate 18



Velkommen til

Per Kvibergs gate 18



Salgsoppgaven produsert 7. september 2025

Frankrikegården på Torshov

Lys, stilren og gjennomgående 2-r i den vakre Frankrikegården - Grønt og frodig utsyn - Peis - Ettertraktet beliggenhet

Prisantydning	5 200 000,-
Fellesgjeld	45 149,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 246 499,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 618,-
BRA-i	50 kvm
Totalt BRA	52 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1921

Ansvarlig megler	Kristoffer Mjåtveit
Telefon	976 41 966
E-post	k.mjaatveit@nordvikbolig.no

Megler	Jonas Johansson Dahlén
Telefon	982 55 528
E-post	j.dahlen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

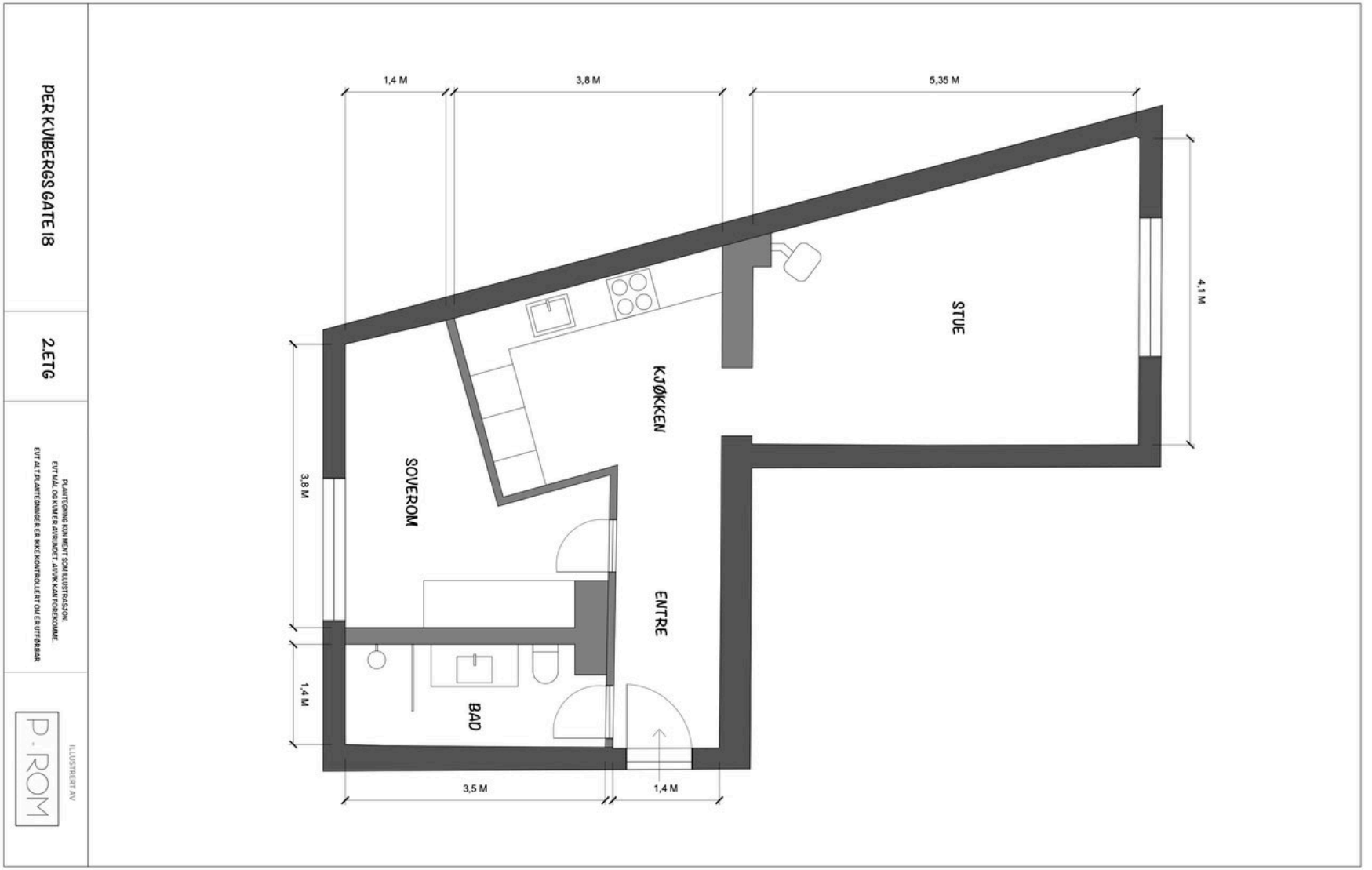
- Stilren og innbydende 2-roms i den vakre Frankrikegården. Leiligheten har en gjennomgående planløsning, så her har du fint utsyn mot Torshovparken i den ene enden av leiligheten og den praktfulle bakgården i den andre.

- Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et ettertraktet og veldrevet borettslag i hjertet av Torshov. Borettslaget er kjent for sin idylliske bakgård med flott beplantning, lekeplass og sittegrupper. Det er kort avstand til alt av servicetilbud, samtidig som det kun er noen minutters gange til flere av byens flotteste parker og grøntområder.

- God takhøyde på 2,78 meter
- Store vindusflater (2013) med dype vindusposter
- Moderne fargevalg og en-stavs parkett
- Rosett
- Soverom mot bakgård
- Peis (2022)
- To boder
- Trafo i bakgården som kan leies

Arealer og innhold

BRA-i:	50 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	52 kvm


PER KVIBERGS GATE 18
2.ETG
PLANTEGNING KUN MEGET SOM ILLUSTRASJON.
EVT MÅL OG KVMER AVVIKSMODET. AVVIK KAN FOREKOMME.
EVT ALT PLANTEGNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR
ILLUSTRERT AV
P-ROM
1,4 M
3,8 M
5,35 M
4,1 M
STUE
KJØKKEN
SOVEROM
ENTRE
BAD
3,8 M
1,4 M
3,5 M
1,4 M








VØR











Informasjon

Per Kvibergs gate 18

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0378/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Per Kvibergs gate 18, 0478 OSLO
Gnr 225, bnr 68 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 146 i Torshov Kv 8 Borettslaget A/l, org.nr. 947173308

Selger
Elise Isaksen

Kjøpesum og omkostninger
5 200 000,- (Prisantydning)
45 149,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 245 149,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 246 499,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 255 799,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1921

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 52 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 50 kvm.

Total BRA: 50 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, bad, stue, soverom og kjøkken. I tillegg disponerer leiligheten to boder, en loftsbod med målbart areal på ca. 2,3 kvm. og en kjellerbod (ikke oppmålt av takstmann). Kjelleren er estimert til ca. 6,5 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! I gangen er det plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Gangen har praktiske gulvfliser med varmekabler.

Kjøkken:
Separat, stilsikkert og velholdt kjøkken fra 2006 med masse lagringsplass. Kombinert kjøkkeninnredning fra HTH og Ikea med glatte, hvite fronter, fliser på vegg over kjøkkenbenk og benkeplate i helstøpt stål. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som består av komfyr, mikro, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesonen. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Videre er kjøkkenet utnyttet på en svært godt måte med masse lagringsplass i både skap og skuffer, samt god plass til matlaging. På kjøkkenet er det opplegg for vaskemaskin (Vaskemaskinen medfølger salget).

Stue:
Leiligheten har en lys og innbydende stue av god størrelse. I stuen er det god plass til både sofagruppe med tilhørende stuemøblement og stort spisebord. De store vindusflatene slipper inn rikelig med lys og gjør at man kan nyte utsikten mot den frodige parken. De dype vinduspostene er perfekt for pynt og lagring. Videre har stuen en planløsning som gjør det enkelt å innrede, med flere naturlige møbleringsalternativer. Det er moderne peis i stuen fra 2022 som sikrer god, vedvarende varme og bidrar til hyggelig stemning. Mursteinspipen ble oppgradert med stålrør 2017. Leiligheten oppleves gjennomført og stilren med pen, en-stavs parkett og lune, tidsriktige fargevalg. Den svært gode takhøyden, de store vindusflatene og lyse overflatene bidrar til en luftig og svært god romfølelse. Hit kan du flytte rett inn!

Soverom:
Lyst soverom vendt mot en fantastisk, frodig bakgård. På soverommet er det god plass til dobbeltseng med skjermet plassering i rommet. Det er godt med lagringsplass i innholdsrik skyvedørsgarderobe. Rommet har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft.

Bad:
Flott, flislagt bad pusset opp i 2006 i regi av Tribo. Badet inneholder dusjhjørne med glassvegg, vegghengt toalett og baderomsinnredning fra Italienske Inda med skuffer, servant med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning. Det er elektrisk styrt vifte. Rommet har elektriske varmekabler.

Overflater:

Gulv: En-stavs parkett og flislagt gulv med varme i entré og på badet.
Vegger: Malte vegger og fliser på badet.
Himling: Malt himling. Takhøyde cirka 2,78 meter i stuen. Rosett i stuen.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peis ble satt inn i november 2022. Arbeidet ble utført av Norsk Bygg og Vedlikehold.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Lekkasje på oppvaskmaskinen i august 2024. Tømmeslangen ble byttet.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Veggedyr oppdaget i oktober 2024. Hele leiligheten ble behandlet med tørkepulver og alt av innbo har vært på fryselager. Leiligheten ble friskmeldt i januar 2025. Gift mot skjeggkre ble lagt ut i hele leiligheten i februar 2025, etter det ble oppdaget er par tilfeller på kjøkkenet (på gulvet under skapene).

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Fra borettslaget sin nettside: Fra og med 2025 er det vedtatt nye regler som gjelder alle andelseiere: Ved oppussing av kjøkken, bad eller WC er du pliktig til å varsle styret i forkant, slik at vi får vurdert om felles vann- og avløpsrør må skiftes ut. Dette er viktig for å sikre borettslagets fremtidige infrastruktur, og bidrar til lavere kostnader og færre skader over tid. Borettslaget dekker selve rørskiftet, men det er ditt ansvar å varsle i tide og å følge retningslinjene.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marius Haraldsen

Byggemåte

Bygget:
- Bygård fundamentert med betong til antatte faste masser.
- Konstruksjoner i tre og mur.
- Yttervegger utvendig pusset og malt.
- Yttertak i trekonstruksjoner antatt tekket med takstein.

Leiligheten:
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert på kjøkken. Alder fra 2006.
- Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.
- Leiligheten har malte trevinduer fra 2013 med 2-lags glass.
- Inngangsdør med brann og lydklassifisering.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Overflater:
Overflater fremstår i all hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Avdekket bom under enkelte flis i entré.

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Overflater vegger og himling bad:
Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

- Overflater baderomsgulv:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskift på det aktuelle tidspunkt.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet. Utett løsning rund avløp fra servant sees, ukjent bruk av mansjetter for å tette rundt rør.

- Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det sees ingen drensåpning under Wc.

- Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Vannledninger:
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

- Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Elektrisk anlegg:
Det sees nyere sikringer i skap, ingen papirer på dette arbeidet er forelagt som medfører en TG2.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

- Lampeskjermen i stuen medfølger ikke.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Peis

- Gulvvarme på bad og entré

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 600 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 618,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, kommunale avgifter, betjening av andel fellesgjeld, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
Trappevask: 159,-
Felleskostnader: 2 886,-
Internett/tv: 528,-
Trafo: 45,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 274 959,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 099 835,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Torshov Kvartal VIII består av 178 andelsleiligheter.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Borettslagets revisor er BDO AS.
- Det er en ekstern leverandør som har ansvar for renhold av trapper i oppgangene.
- Borettslaget kjøper vaktmestertjenester av Gamle Oslo Servicesentral AS.
- Borettslaget har to fellesvaskerier. De ligger i kjellerne i Krebs' gate 17 og Hegermanns gate 12, og du kan bruke samme nøkkel som den du har til din egen oppgang. Bruken er gratis.
- Borettslaget har avtale med OBOS Nøkkel. En tjeneste fra OBOS som gjør det mulig å bruke digitale nøkler for å styre adgang til dører fra mobiltelefon, samt dele nøkler med familier, venner mv.
- Borettslaget har bokser til lagring av barnevogner stående rundt om i gården, og alle som trenger en slik kan ta kontakt med styret.
- Styret disponerer noen utleieboder, som leies ut etter venteliste.
- Et gammelt fellesvaskeri i Krebs gate 9b har blitt gjort om til bryggeri. Der holder borettslaget sin egen bryggerigruppe Oksebrygg til.
- Trafoen fungerer som et sosialt møtested for andelshaverene i borettslaget. Den brukes til fester, forsamlinger, fellesarrangementer og kan også bookes til overnatting når man har gjester. Den har fullt utstyrt kjøkken, bad med dusj og soveplasser på hemsen. Trafoen finansieres litt av husleien og litt av inntektene fra utleie.

Utskiftning av soilrør:
Det foreligger per des 2024 et pålegg om å skifte rør ved oppussing av bad, toalettrom og kjøkken, og evt andre rom som berører felles vann- og avløpsrør. Dette pålegget gjelder frem t.o.m ordinær Generalforsamling 2025 i første omgang.
- Borettslaget fikk pålegg fra kommunen i 2024 om å levere tilstandsrapport for disse uttrekkene. Det er de rørene som går fra yttervegg i gården til kommunalt avløpssystem. Disse rørene er gårdeiers ansvar. Det er 6 av disse uttrekkene og alle antas å være fra byggeåret. Det ble mottatt 26.03 pålegg om uttrekk på visse adresser.
- Styret begynte å se på konturene av et reelt alternativ til total våtromsrehabilitering på høsten 2024.
- I forbindelse med pålegget fra Oslo Kommune har styret vært i kontakt med RS, og inngikk rammeavtale med de.
Styret vil på generalforsamling 2025 innstille på en gradvis utskiftning av felles vann- og avløpsrør, knyttet til renovering av kjøkken, bad og WC i den enkelte leilighet i tråd med anbefalingene fra Rørlegger Sentralen og erfaringer fra påbegynte oppgraderinger.
- Styret vil også forslå en vedtektsendring som gir andelseierne plikt til å gjennomføre utskiftning av felles rør ved oppussing av kjøkken, bad eller WC for å sikre framdrift, kvalitet og likebehandling.

Fra årsmøte i 2025:
Rørrehabilitering – valg av modell og eventuell vedtektsendring

Forslag 1 – styrets innstilling - vedtatt forslag:
Generalforsamlingen vedtar at borettslaget skal gjennomføre en gradvis utskifting av felles vann- og avløpsrør, i takt med oppussing i den enkelte andel, basert på innført praksis og gjeldende retningslinjer. Generalforsamlingen vedtar samtidig ny § 5-4 i borettslagets vedtekter med følgende ordlyd. Forslaget vil kreve ? flertall.

Forslag til ny § 5-4: Oppussing og utskifting av felles vann- og avløpsrør
1. Ved oppussing av kjøkken, bad, toalettrom eller andre rom med vann- og avløpsinstallasjoner, plikter andelseieren å varsle styret skriftlig senest fem (5) uker før arbeidet igangsettes.
2. Dersom arbeidene kan berøre felles vann- eller avløpsrør, skal det gjennomføres en forhåndsvurdering av borettslagets faste rørlegger eller en rørlegger godkjent av styret. Det er denne vurderingen som avgjør hvorvidt utskifting av fellesrør er påkrevd.
3. Dersom utskifting er påkrevd etter vurderingen, plikter andelseieren å sørge for at dette gjennomføres i henhold til borettslagets retningslinjer. Borettslaget dekker kostnadene til utskiftingen av felles vann- og avløpsrør, samt nødvendige bygningsmessige arbeider som direkte følger av dette. Øvrige kostnader til oppussing, renovering eller tilbakeføring av rommet, utover det som er nødvendig for rørutskiftingen, dekkes av andelseieren. Dersom arbeid som nevnt i første ledd igangsettes uten nødvendig varsling eller vurdering, eller dersom andelseieren unnlater å gjennomføre pålagt utskifting, kan andelseieren holdes økonomisk ansvarlig for fremtidige utskiftingskostnader og eventuelle skader som følge av dette.
5. Styret fastsetter og vedlikeholder retningslinjer for varsling, vurdering, gjennomføring og dokumentasjon etter denne bestemmelsen. Retningslinjene skal også tydelig angi hvilke tiltak som anses som oppussing etter denne paragrafen.
6. Styret kan pålegge kontroll av rørleggerarbeid som utføres i forbindelse med oppussing som omfattes av denne bestemmelsen. Kontrollen kan gjennomføres av borettslagets faste rørlegger eller annen fagperson godkjent av styret.
Kostnadene til kontrollen bæres av borettslaget

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget skal gjennomføre en gradvis utskifting av felles vann- og avløpsrør, i takt med oppussing i den enkelte andel, basert på innført praksis og gjeldende retningslinjer. Generalforsamlingen vedtar samtidig ny § 5-4 i borettslagets vedtekter med ordlyd som inntatt i innkallingen.

Større rehabiliteringer og utbedringer som er gjort de siste årene av borettslaget:
2020 - Nytt kjøkken i Trafo
2019 - Takvinduer: tilstand kartlegges og enkelte vinduer vedlikeholdes og byttes
2017 - Lekeplass: Nye apparater og nytt dekke.
- Oppgradering av fellesvaskeriet i Krebs gate.
- Rehabilitering av pipene fullført. Stålrør installert i alle pipeløp som er godkjent for fyring.
2016 - Trafo: Nedvasket og malt vegger og tak. Nye stoler. Ny kuppel.
- Alle inngangsdører og kjellervinduer malt.
- Sikringsskinner mot innbrudd montert på alle inngangsdører.
2015 - Byttet ut alle brannslukkere i leilighetene. Slukkere montert i alle fellesareal. Inngått serviceavtale for å sikre regelmessig tilsyn med apparatene.
- Oppgradering av fellesvaskeriet i Hegermanns gate.
2014 - Utskifting av alle vinduer og balkongdører.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Dersom kjøper ikke er medlem av boligbyggelaget, må det påregnes en innmeldingsavgift og årlig medlemsgebyr pr. ny andelseier.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 45 149,-pr. 01.08.2025

Borettslaget har ikke sikringsordning.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207553077
Restsaldo: 26 678,69
Kapitalkostnader: 227,66

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208594079
Restsaldo: 18 470,95
Kapitalkostnader: 113,14

Fellesformue

Kr 9 208,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 787 244,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 9 071 754,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget.

Dyrehold

Det er tillatt for husstandene å eie husdyr. Styret kan nekte dyrehold dersom andelseieren tidligere har hatt dyrehold som har vært til sjenanse for borettslaget.

Borettslagets forsikring

Gjensidig Forsikring
Polisenr. 80653200

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 346 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Torshov Kvartal 8 Borettslag betaler en årlig festeavgift på kr 244 340. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag. Festeavgiften ble sist regulert den 1. desember 2021. Neste regulering vil bli 1. desember 2031. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften. Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2021 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36. Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Det som gjør Torshov så perfekt er følelsen av å bo i et svært hyggelig og grønt område, samtidig som du har alt du behøver av hovedstadens fasiliteter rundt deg. Rett i nærheten har du Trikkestallen, Grisen, Nieu Scene og Soria Moria med både teater og restaurant (Cosmopolite jazzscene og Torshovteatret). Grünerløkka ligger 5-10 minutter unna med sitt yrende uteliv og spisesteder.

Sentral og attraktiv leilighet beliggende på Torshov. Godt offentlig kommunikasjonstilbud, butikker, skoler og et komplett servicetilbud i umiddelbar nærhet, med Sandaker senter, Vogts gate og Storo Storsenter. Mangfoldig og spennende kulturtilbud i området, med blant annet Kulturhuset Soria Moria, bar/restaurant og teater.

Området består i hovedsak av bebyggelse fra slutten av 1800-tallet samt boligblokker og høyhus oppført på begynnelsen av 1900-tallet.

Til det daglige finner man populære Vogts gate med flere kaffebarer, kaféer, kiosker, restauranter og butikker. Nærmeste dagligvarebutikker er Kiwi og Rema 1000. På Sandaker senter finner man blant annet vinmonopol, apotek, bibliotek, Coop Mega matbutikk, bokhandel m.m.

Leiligheten og bygården ligger rett ved friområdene Torshovparken og Torshovdalen som egner seg godt til pikniker, soling og rekreasjon. I tillegg ligger

også blant annet Akerselva i gåavstand fra leiligheten. Det er også kort avstand til flere idretts-/fritidstilbud som fotballbane, tennisbane, beachvolley, minigolf og flere treningssentre (Myrens Sportssenter med klatreveggen, Sats Sagene, Sats Storo, Sats Nydalen og Ringnes Park). Skøytebane vinterstid ved Torshovparken.

Utstrakt kollektivtilbud med trikk, med avganger hvert femte minutt til Grünerløkka og sentrum (nr. 11, 12 og 18). Busstilbudet inkluderer blant annet rute 20 til Galgeberg / Skøyen, 34 Tåsen / Ekeberg hageby, 30 til Huk/Bygdøy og 54 til Tjuvholmen / Kjelsås stasjon og Flybussekspressen går fra Ring 2.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1922. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak
Saksnr: 202315257
Saken gjelder: Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk
Omsens gate 10 - Loftsutbygging - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendring.
Saksnummer 202316525

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

301/225/68:
05.11.1951 - Dokumentnr: 414025 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste

Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 4,101
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
MED FLERE BESTEMMELSER

08.12.1921 - Dokumentnr: 920650 - Urådighet
BEGRENSING I RÅDERETT
BESTEMMELSER OM SALG TIL PRIVATE
RETTIGHETSHAVER: OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1924 - Dokumentnr: 993679 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

05.11.1951 - Dokumentnr: 414025 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 4,101
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
MED FLERE BESTEMMELSER

03.07.1996 - Dokumentnr: 35893 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om bruk av eiendom.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1922 - Dokumentnr: 900150 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA SANDAKERVN 31 - UTGÅTT

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget

sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. De originale tegningene er gamle og vanskelige å tyde. Det er etablert bad og soverom. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, 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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert

bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell

juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter

hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (Kunderabatt, tidligere kjøper av Nordvik) kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 758,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 135 518,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. september 2025

Ansvarlig megler

Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler

Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 98255528

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Per Kvibergs gate 18

Per Kvibergs gate 18

Nabolaget Torshov - vurdert av 195 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	4 min 🚶 0.4 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	510 elever, 35 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Nydalen videregående skole	960 elever	6 min 🚗 2.3 km

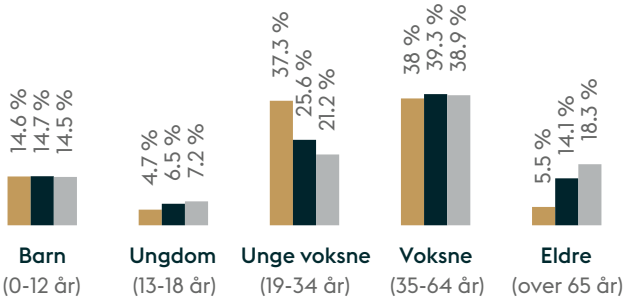
Offentlig transport

Torshovparken	Linje FB1, 20, 30	3 min 🚶 0.3 km
Torshov i Vogts gate	Linje 11, 12, 18	4 min 🚶 0.3 km
Sinsen	Linje 4, 5	16 min 🚶 1.1 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	18 min 🚶 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 🚗 3.1 km

Barnehager

Oskar Braaten barnehage (1-5 å...	40 barn	4 min 🚶 0.3 km
Torshovtoppen barnehage (1-5 å...	63 barn	6 min 🚶 0.5 km
Åsenhagen barnehage (1-2 år)	24 barn	7 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torshov	2 356	1 294
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Lilleborgbanen	4 min
Lilleborg skole	6 min
Mudo Torshov	6 min
Myrens Sportssenter	8 min

«En landsby i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100



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

Tilstandsrapport

Per Kvibergs gate 18, 0478 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 68
Andelsnummer 146

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 01.09.2025 **Rapportdato:** 03.09.2025 **Oppdragsnr.:** 12699-2106 **Referansenummer:** TN2974

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen **Vår ref:** Per Kvibergs gate 18 5-0378/25

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

Norsk takst

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

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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

Per Kvibergs gate 18, 0478 OSLO
Gnr 225 - Bnr 68
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Per Kvibergs gate 18, 0478 OSLO
Gnr 225 - Bnr 68
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

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

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1921

UTVENDIG Gå til side

Bygård fundamentert med betong til antatte faste masser.
Konstruksjoner i tre og mur. Yttervegger utvendig pusset og malt.
Yttertak i trekonstruksjoner antatt tekket med takstein. Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av gulv med 1 stavs parkett og fliser, malte vegger og himlinger.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Stue og entré ble kontrollert, ca 15 mm skjevhet over rommet. Entré med cirka 10mm. Stue med over 10mm på 2M avstand. Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, oppgradert med stålrør 2017.
Ildsted i stuen fra 2022 montert av Norsk bygg og vedlikehold.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover enkelte bilder av konstruksjon samt garantiskjema på varmekabel fra Nexans. Utgått.
Bad fra 2006 ifølge tidligere annonse.

Ingen offentlige papirer er fremvist for arbeidet. Arbeider kan være søknadspliktige ved for eksempel brudd på brannskille i etasjeskiller. Slike forhold er vanskelig å kontrollere etter arbeidet er ferdigstillt. Krav i dag. Foreligger tegning fra Tribo AS rørleggger som viser hvor avløp er lagt.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm fra dusjsluk til flis ved dør. Dusjsone med cirka 1:100 fall.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.
Badet inneholder dusjhjørne med glassvegg (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i helstøpt stål med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, micro, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap er plassert på soverom med dren til baderom. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.
Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Selger opplyser: Hatt tett sluk på badet to ganger, da ble røret i dusjen høytrykkspylt. Det var i februar 2022 og i april 2024.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalter i vindu.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert på kjøkken. Alder fra 2006.
Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad og entré (ikke funksjonstestet).
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.
Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Per Kvibergs gate 18, 0478 OSLO
Gnr 225 - Bnr 68
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

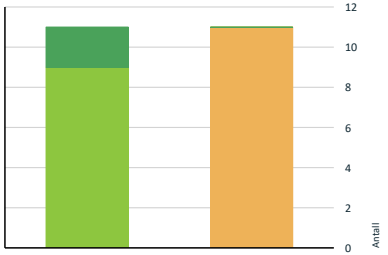
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Etablert bad og soverom.

Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Overflater fremstår i all hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Avdekket bom under enkelte flis i entré. Det settes TG2.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Varerør til rør i rør system (ytterste rør) er avsluttet nedenfor rørskapets bunn. Ukjent lekkasjesikkerhet ved løsningen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

Våtrom > Leilighet 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Våtrom > Leilighet 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Per Kvibergs gate 18, 0478 OSLO
Gnr 225 - Bnr 68
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskift på det aktuelle tidspunkt.

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet. Utett løsning rund avløp fra servant sees, ukjent bruk av mansjetter for å tette rundt rør.

Våtrom > Leilighet 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det sees ingen drensåpning under Wc.

Kjøkken > Leilighet 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1921

Kommentar
Infoland.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater består av gulv med 1 stavs parkett og fliser, malte vegger og himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater fremstår i all hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Avdekket bom under enkelte flis i entré. Det settes TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Boligen kan brukes med disse avvikene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Stue og entré ble kontrollert, ca 15 mm skjevhet over rommet. Entré med cirka 10mm. Stue med over 10mm på 2M avstand. Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Det ansees som normalt med noe skjevheter og knirk i eldre bygg.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Per Kvibergs gate 18, 0478 OSLO
Gnr 225 - Bnr 68
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, oppgradert med stålrør 2017.
Ildsted i stuen fra 2022 montert av Norsk bygg og vedlikehold.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover enkelte bilder av konstruksjon samt garantiskjema på varmekabel fra Nexans. Utgått.
Bad fra 2006 ifølge tidligere annonse.

Ingen offentlige papirer er fremvist for arbeidet. Arbeider kan være søknadspliktige ved for eksempel brudd på brannskille i etasjeskiller. Slike forhold er vanskelig å kontrollere etter arbeidet er ferdigstillt. Krav i dag. Foreligger tegning fra Tribo AS rørleggger som viser hvor avløp er lagt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vegger virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre.

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm fra dusjsluk til flis ved dør. Dusjsone med cirka 1:100 fall.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskift på det aktuelle tidspunkt.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet. Utett løsning rund avløp fra servant sees, ukjent bruk av mansjetter for å tette rundt rør.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet inneholder dusjhjørne med glassvegg (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det sees ingen drensåpning under Wc.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør etableres spaltehull for sisterne.

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

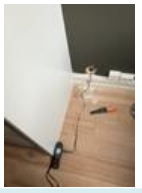
TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



KJØKKEN

Per Kvibergs gate 18, 0478 OSLO
Gnr 225 - Bnr 68
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapport

LEILIGHET 2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i helstøpt stål med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, micro, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.



LEILIGHET 2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap er plassert på soverom med dren til baderom. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Varerør til rør i rør system (ytterste rør) er avsluttet nedenfor rørskapets bunn. Ukjent lekkasjesikkerhet ved løsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Selger opplyser: Hatt tett sluk på badet to ganger, da ble røret i dusjen høytrykkspylt. Det var i februar 2022 og i april 2024.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalter i vindu.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert på kjøkken. Alder fra 2006.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad og entré (ikke funksjonstestet).

TG 2 Elektrisk anlegg

Per Kvibergs gate 18, 0478 OSLO
Gnr 225 - Bnr 68
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Det sees nyere sikringer i skap, ingen papirer på dette arbeidet er forelagt som medfører en TG2. Innhent papirer om mulig. Krav til samsvarserklæring gjelder fra 1.1.1999.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ingen papirer på anlegget, oppført anlegg eller fornyinger etter 1999 krever samsvarserklæring som dokumentasjon. Manglende papirer gir en TG2 samt anbefaling om kontroll.

Generell kommentar

Per Kvibergs gate 18, 0478 OSLO
Gnr 225 - Bnr 68
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.





Brannstekniske 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 brannstekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannstekniske 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 brannstekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

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

Per Kvibergs gate 18, 0478 OSLO
Gnr 225 - Bnr 68
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

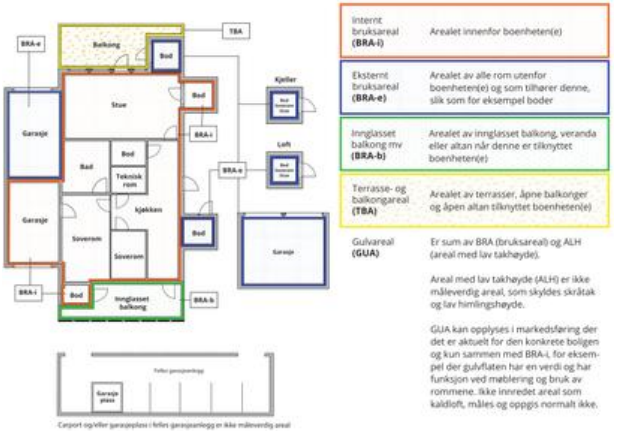
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leilighet 2. Etasje	50	2		52	
SUM	**50**	**2**			
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 2. Etasje	Entré, Bad, Stue, Soverom, Kjøkken	Bod på loft, Bod i kjeller	

Kommentar

Takhøyde cirka 2,78M i stuen.
Loftsbod ca 2,3m2 målbart. Noe areal under trapp som ikke er målbart, høyde er under 1,90M.
Kjellerbod , ingen adkomst på befaring.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Etablert bad og soverom.

Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Per Kvibergs gate 18, 0478 OSLO
Gnr 225 - Bnr 68
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Elise Fredrikke Fjeld Isaksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	68		0	346.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Per Kvibergs gate 18

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Torshov Kv 8 Borettslaget A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
146/TORSHOV KV 8 BORETTSLAGET A/L	947173308	146	OBOS	Isaksen Elise Fredrikke Fjeld

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
146

Kommentar
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 618. Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer): Ligningsverdi fås på ligningskontoret Innberetningspliktige inntekter: 502,- Fradragsberettigede kostnader: 1 661,- Annen formue: 9 208,- Gjeld: 40 271,-

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten
Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold
Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	80653200.			

Kommentar
Eier må tegne egen forsikring på innbo.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Per Kvibergs gate 18, 0478 OSLO
Gnr 225 - Bnr 68
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Per Kvibergs gate 18, 0478 OSLO
Gnr 225 - Bnr 68
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TN2974

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Isaksen, Elise Fredrikke Fjeld	9578-5999-4-3202366	2025-08-22 15:10:47

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
22. aug. 2025

Oppdragsnummer
5-0378/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Per Kvibergs gate 18, 0478 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Elise Isaksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 80653200
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peis ble satt inn i november 2022. Arbeidet ble utført av Norsk Bygg og Vedlikehold

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Lekkasje på oppvaskmaskinen i august 2024. Tømmeslangen ble byttet.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: Har hatt tett sluk på badet to ganger, da ble røret i dusjen høytrykkspylt. Det var i februar 2022 og i april 2024.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Veggedyr oppdaget i oktober 2024. Hele leiligheten ble behandlet med tørkepulver og alt av innbo har vært på fryselager. Leiligheten ble friskmeldt i januar 2025. Gift mot skjeggkre ble lagt ut i hele leiligheten i februar 2025, etter det ble oppdaget er par tilfeller på kjøkkenet (på gulvet under skapene).

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Ja

Beskriv: Fra borettslaget sin nettside: Fra og med 2025 er det vedtatt nye regler som gjelder alle andelseiere: Ved oppussing av kjøkken, bad eller WC er du pliktig til å varsle styret i forkant, slik at vi får vurdert om felles vann- og avløpsrør må skiftes ut. Dette er viktig for å sikre borettslagets fremtidige infrastruktur, og bidrar til lavere kostnader og færre skader over tid. Borettslaget dekker selve rørskiftet, men det er ditt ansvar å varsle i tide og å følge retningslinjene.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0378/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Isaksen, Elise Fredrikke Fjeld	**2025-08-22**

Identifikasjon

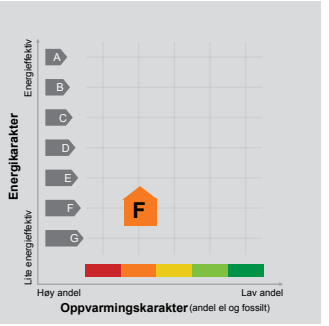
bankID Isaksen, Elise Fredrikke Fjeld

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Per Kvibergs gate 18
Postnummer	0478
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	68
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80554850
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-158882
Dato	22.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 7 108 kWh pr. år

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

6 578 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	400 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tiltak utendørs
- Vask med fulle maskiner
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1921
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Deres ref.: 8703183 Vår ref.: 5508-1-146 Dato: 22.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Torshov Kv Viii Borettslag
Organisasjonsnr:	947173308
Andelseier:	Isaksen, Elise Fredrikke Fjeld
Medeier:	
Leilighetsnummer:	146
Adresse:	Per Kvibergs Gate 18, 0478 OSLO
Andelsnummer:	146
Gnr.	225
Bnr.	68
Borettsinnskudd:	Kr. 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 80653200.
- 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.

Parkeringsplasser blir tildelt av styret etter søknad. Det er lang venteliste. Festekontrakt med Oslo Kommune, opprinnelig 70 år fra 01.11.1951. Fornyet i 2021. Informasjon fra styret vedrørende salg av leiligheter som har utbygd loft og kjeller følger vedlagt. Styret ønsker e-postadresse og telefonnummer til alle nye eiere Vedtatt på generalforsamling 22.05.18: Det godkjennes ikke flere utbygginger i borettslagets kjellerarealer. De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig (mai, juni, september og november). Borettslaget har avtale med OBOS Nøkkel. En tjeneste fra OBOS som gjør det mulig å bruke digitale nøkler for å styre adgang til dører fra mobiltelefon, samt dele nøkler med familie, venner mv. Nøkkel leveres i samarbeid med Unloc. Utbedering/utskifting av soilrør er på gang, som vil medføre økninger i felleskostnader. Ingen endeligel vedtak foreligger. Kontakt styret for nærmere info.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207553077
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	7 196 323,00
Innfrielsesdato:	30.11.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208594079
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	4 992 592,00
Innfrielsesdato:	30.06.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 618,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	159,00	
Felleskostnader	2 886,00	
Internett/TV	528,00	
Trafo	45,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	502,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 661,-
Annen formue:	9 208,-
Gjeld:	40 271,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207553077
Restsaldo:	26 678,69
Kapitalkostnader:	227,66

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208594079
Restsaldo:	18 470,95
Kapitalkostnader:	113,14

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 45 149,64,-, 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 Kine Skjetne Arnestad pr. e-post: kine.arnestad@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Lars Pedersen, e-post: torshovkvartal8@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 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5508
AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
8. mai 2025 kl. 18:00, Sagene Samfunnshus, Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Rørrehabilitering – valg av modell og eventuell vedtektsendring
8. Angående møbler i uterommet
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

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

Las Pedersen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste, innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som protokollfører ble Kine S. Arnestad foreslått. Protokollvitne velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5508 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 329.600,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 329.600,-.

Sak 7

Rørrehabilitering – valg av modell og eventuell vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har i 2024 arbeidet videre med å finne en egnet modell for rehabilitering av borettslagets vann- og avløpsrør. Dette har vært et omfattende og grundig arbeid, som har involvert både tidligere innhentede rapporter, nye vurderinger, erfaringer fra andre borettslag og ikke minst testing av ulike modeller i praksis. På bakgrunn av dette legges det nå frem to ulike forslag til generalforsamlingens behandling:

1. **Styrets innstilling**: Gradvis utskifting av fellesrør ved oppussing i den enkelte leilighet, og tilhørende vedtektsendring.
2. **Alternativt forslag**: Utredning av et helhetlig rehabiliteringsprosjekt, med full utskifting av rør i hele gården samlet.

Styret vurderer at en gradvis utskifting, knyttet til beboernes egne oppussingsprosjekter, vil være det mest hensiktsmessige for Frankrikegården. Denne modellen krever ikke full oppgradering eller utskifting av alle rør på én gang, men sørger for systematisk forbedring av anlegget over tid.

Ordningen er allerede prøvd ut i seks leiligheter, og erfaringene har vært positive både når det gjelder logistikk, kostnadseffektivitet og gjennomførbarhet. For at denne modellen skal kunne forankres i borettslagets regelverk og sikre likebehandling, foreslår styret samtidig en ny paragraf i vedtektene (§ 5-4).

Et alternativ er å be styret utrede en **samlet utskifting av hele rørsystemet**, der alt arbeid skjer i én operasjon. Dette forslaget innebærer ingen beslutning om rehabilitering nå, men gir styret mandat til å utrede en slik løsning til behandling på en senere generalforsamling.

Forslag til behandling og votering

Forslag 1 – styrets innstilling
Generalforsamlingen vedtar at borettslaget skal gjennomføre en **gradvis utskifting av felles vann- og avløpsrør**, i takt med oppussing i den enkelte andel, basert på innført praksis og gjeldende retningslinjer. Generalforsamlingen vedtar samtidig ny § 5-4 i borettslagets vedtekter med følgende ordlyd. Forslaget vil kreve ⅔ flertall.

Forslag til ny § 5-4: Oppussing og utskifting av felles vann- og avløpsrør

1. Ved oppussing av kjøkken, bad, toalettrom eller andre rom med vann- og avløpsinstallasjoner, plikter andelseieren å varsle styret skriftlig senest fem (5) uker før arbeidet igangsettes.
2. Dersom arbeidene kan berøre felles vann- eller avløpsrør, skal det gjennomføres en forhåndsvurdering av borettslagets faste rørlegger eller en rørlegger godkjent av styret. Det er denne vurderingen som avgjør hvorvidt utskifting av fellesrør er påkrevd.
3. Dersom utskifting er påkrevd etter vurderingen, plikter andelseieren å sørge for at dette gjennomføres i henhold til borettslagets retningslinjer. Borettslaget dekker kostnadene til utskiftingen av felles vann- og avløpsrør, samt nødvendige bygningsmessige arbeider som direkte følger av dette. Øvrige kostnader til oppussing, renovering eller tilbakeføring av rommet, utover det som er nødvendig for rørutskiftingen, dekkes av andelseieren.

4. Dersom arbeid som nevnt i første ledd igangsettes uten nødvendig varsling eller vurdering, eller dersom andelseieren unnlater å gjennomføre pålagt utskifting, kan andelseieren holdes økonomisk ansvarlig for fremtidige utskiftingskostnader og eventuelle skader som følge av dette.
5. Styret fastsetter og vedlikeholder retningslinjer for varsling, vurdering, gjennomføring og dokumentasjon etter denne bestemmelsen. Retningslinjene skal også tydelig angi hvilke tiltak som anses som oppussing etter denne paragrafen.
6. Styret kan pålegge kontroll av rørleggerarbeid som utføres i forbindelse med oppussing som omfattes av denne bestemmelsen. Kontrollen kan gjennomføres av borettslagets faste rørlegger eller annen fagperson godkjent av styret. Kostnadene til kontrollen bæres av borettslaget.

Forslag 2 – Utredning av total rehabilitering av vann- og avløpsrør
Det fremmes et alternativt forslag til styrets forslag om å vedtektsfeste individuell rørutskifting ved oppussing. Forslaget innebærer å gi styret i oppdrag å utrede en helhetlig rehabiliteringsløsning med rørskifte i hele borettslaget. Forslaget bygger på anbefalinger fra SINTEF, OBOS Prosjekt og Usbl, og vil gi beboerne et bedre beslutningsgrunnlag.

Dersom generalforsamlingen ikke vedtar forslag 1, fremmes følgende alternativ:

Generalforsamlingen gir styret mandat til å **utrede et helhetlig prosjekt for rehabilitering og utskifting av vann- og avløpsrør i hele borettslaget**, og fremlegge forslag til vedtak på senere generalforsamling.

Styret har utarbeidet retningslinjer for varsling, vurdering og gjennomføring av rørutskifting ved oppussing. Disse bygger på foreslått § 5-4, og regulerer blant annet:

- Hva som utløser vurdering av rørutskifting
- Varslingsplikt og nabovarsel
- Kostnadsdekning og gjennomføring
- Bruk av borettslagets faste rørlegger

Nåværende retningslinjer ligger på Vibbo og vil bli juster ihht til vedtak fattet.

Styrets innstilling

Forslag 1
Generalforsamlingen vedtar at borettslaget skal gjennomføre en **gradvis utskifting av felles vann- og avløpsrør**, i takt med oppussing i den enkelte andel, basert på innført praksis og gjeldende retningslinjer. Generalforsamlingen vedtar samtidig ny § 5-4 i borettslagets vedtekter med følgende ordlyd. Forslaget vil kreve ⅔ flertall grunnet endringene i vedtektene.

Forslag til vedtak 1

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget skal gjennomføre en gradvis utskifting av felles vann- og avløpsrør, i takt med oppussing i den enkelte andel, basert på innført praksis og gjeldende retningslinjer. Generalforsamlingen vedtar samtidig ny § 5-4 i borettslagets vedtekter med følgende ordlyd.

Forslag til vedtak 2

Generalforsamlingen gir styret mandat til å utrede et helhetlig prosjekt for rehabilitering og utskifting av vann- og avløpsrør i hele borettslaget, og fremlegge forslag til vedtak på senere generalforsamling.

Sak 8

Angående møbler i uterommet

Forslag fremmet av:
Solfrid Skailand

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag. Det bør være lov med private møbler i gårdsrommet, fortrinnsvis foran oppgangen til almen bruk. Dette for å få en variert og personlig preget hage som passer alle generasjoner og mangfoldet. Slik at hagen som er variert blir gjenspeilet i møblene. Regner også med at en lik og ny møblering vil koste borettslaget betydelige summer,. Noe av den eksisterende møblering har stått i årtier og er med på å sette sitt preg på gårdsrommet. Benkene møbleringen midt på plenen bør være lik som den har vært,.

Styrets innstilling

I borettslaget vårt er vi heldige som har fine uteområder som alle kan bruke. For at de skal forbli åpne og tilgjengelige, mener styret at private møbler går på bekostning av fellesskapet. Dette temaet var oppe til votering på GF 2024 og ført inn i husordensreglene.

Når private møbler blir stående ute permanent, kan det gi en opplevelse av at enkelte har eksklusiv bruksrett til visse områder. Dette gjør at andre kvier seg for å bruke fellesarealene fritt, noe gjentatte henvendelser til styret viser. Vi ønsker derfor en løsning der borettslaget sørger for nok fellesmøbler av varierende type, slik at alle beboere har like muligheter til å bruke uteområdene.

Styrets anbefaling

Styret anbefaler at forslaget om å tillate privat møblering av fellesarealer **avslås**.

Dette bygger på:

- **Husordensreglene**, som slår fast at fellesarealer skal være tilgjengelige for alle.
- **Prinsippet om fellesskap**, der ingen skal føle at visse områder er forbeholdt noen få.
- **Pågående prosjekt for felles møblering**, der borettslaget sørger for gode og varierte sitteplasser for alle beboere som kompletterer det vi har i dag.

Forslag til vedtak

Beholde private møbler i uterommet og i tillegg eventuelt noen nye midt i gårdsrommet.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Lars Pedersen

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

- Erland Often Sveen
- Espen Holmgren
- Hanne Benedicte Riise-Hanssen
- Olav Haraldseid

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

- Gro Fremmersvik
- Silje Fladmoe

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

- Karoline Bakke Holmgren
- Morten Nilsen

Vedlegg

1. 5508 Valgkomiteens innstilling.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024–2025

Styret har i siste periode bestått av 7 personer. Ett av medlemmene fra forrige styreperiode, Mahan Ronaghi, flyttet og overlot plassen i styret til vara Espen Holmgren i løpet av høsten. Espen Holmgren stiller til valg som fast representant på årets generalforsamling.

Det har vært 11 formelle styremøter med svært lite forfall. I tillegg har det vært en god del arbeidsmøter med et utvalg av styremedlemmene, særlig knyttet til rør-rehabilitering, møblering av fellesområder og sykkeloppbevaringen.

Oversikt over styrets arbeid og hovedaktiviteter

Styret har bestrebet seg på å informere jevnlig gjennom "Styret informerer" og Vibbo. Under følger en tematisk oppsummering av arbeidet i perioden.

Rørprosjektet

Gjennom året har styret lagt ned et omfattende arbeid med utfordringene knyttet til rehabilitering av felles vann- og avløpsrør. Her har vi hatt tilgjengelig rapporter fra tidligere styrer og også bestilt egne rapporter og gjennomført flere befaringer. Mange beboere har naturlig nok vært svært opptatt av usikkerheten knyttet til dette prosjektet, og vi har derfor hatt som en klar målsetting å kunne presentere et konkret forslag til vedtak til behandling på GF 2025.

Etter grundig gjennomgang av ulike alternativer landet styret på at det gunstigste for vår gård er å gå for en gradvis utskifting av vann- og avløpsrørene. Dvs. at andelseiere som planlegger oppussing av bad, kjøkken eller WC, pålegges å varsle styret i forkant slik at fellesrørene kan byttes ut ifm disse arbeidene. Så sant styrets forslag blir vedtatt, vil det også bli fremmet forslag om vedtektsendringer som en konsekvens av styrets forslag.

Alt arbeid med fellesrørene skal utføres av RørleggerSentralen som styret har inngått en rammeavtale med. De vil føre et løpende register over alt arbeid som er utført i andelene for å sikre at gården til enhver tid har oversikt over historikken. Dette er ikke minst viktig fordi det over tid vil bli utskifting av hvem som sitter i styret.

For å få erfaring med framgangsmåten med gradvis utskifting, ble det fra styret høsten 2024 innført et pålegg om utskifting av felles vann- og avløpsrør i forbindelse med oppussing av bad, kjøkken eller WC. Så langt er det gjennomført utskifting i fire leiligheter. I tillegg ble slik utskifting også gjort for to leiligheter før pålegget ble innført. Tilbakemeldingene fra utførelsen har styrket styrets tro på at vår innstilling til vedtak er en god og riktig løsning.

I mars ble det holdt et informasjonsmøte der prosessen ble gjennomgått i detalj, styrets innstilling ble presentert, og andelseierne fikk anledning til å stille spørsmål. Hensikten var å avklare flest mulig spørsmål på forhånd og dermed unngå en altfor lang og omfattende debatt på generalforsamlingen. Det var gledelig å se at så mange møtte opp.

I tillegg til arbeidet med de vertikale rørstammene har styret innenfor rørprosjektet jobbet med følgende:

Lekkasje i vanntilførsel:

Ifm. arbeid i stakekum i HG 12 A ble det oppdaget lekkasje i vannrøret inn til gården. Her måtte det graves opp i gata til kommunal ledning og legges nytt vannrør.

Pålegg utstikk fra Oslo Kommune:

Gården har seks avløpsrør til kommunal infrastruktur. Kommunen er opptatt av å unngå lekkasje til grunnen fra utstikkene (dvs. den delen av avløpsrørene som går fra yttervegg i gården til kommunalt røropplegg). Vi ble derfor i 2024 pålagt å gjennomføre kamerainspeksjon av våre utstikk. Dokumentasjon ble oversendt fra RørleggerSentralen i november, og over nyttår fikk vi svar fra kommunen. I fem av utstikkene ble det i sin tid satt inn plastrør, og disse har ingen lekkasje og ble godkjent. Utstikket fra HG 18 er derimot fra byggeår, og her har vi fått pålegg om utbedring. Her må de gamle rørene skiftes ut og når det først er gravd opp, vil vi også bytte ut vannrøret. Det er planlagt å få gjennomført dette prosjektet i mai 2025.

Bunnledninger:

Vi har hatt flere tilfeller av tette avløp som har gjort det nødvendig med spyling for å fjerne propper i systemet. Det er viktig å få klarlagt tilstanden til bunnledningene. Vi har derfor bestilt et oppdrag med kamerainspeksjon av alle hovedrørene. Planen er å få utført dette i slutten av april, omtrent når dette dokumentet går i trykken.

Rammeavtale rørleggeroppdrag:

I flere år hadde gården rammeavtale med firma Flemming Johansen for alle rørleggeroppdrag i gården. Etter at dette firmaet gikk inn, har det vært engasjert ulike bedrifter. Styret har sett det som det absolutt gunstigste at vi benytter ett firma som lærer gården å kjenne, sikrer god kontinuitet i arbeidet som skal utføres og sørger for god dokumentasjon. RørleggerSentralen pekte seg ut som en seriøs og konstruktiv aktør, og styret valgte da å inngå rammeavtale med disse.

Alt arbeid på felles røropplegg skal utføres av RørleggerSentralen. Vi minner også om at de rabatter vi har i avtalen også gjelder for andelseiere dersom de velger å benytte seg av RørleggerSentralen. Se mer info om dette på Vibbo.

Økonomi og videre vedlikehold

Styret har i 2024 styrt økonomien med ganske stram kontroll og bevissthet om kommende utgifter. Vi har ikke økt husleien i perioden, til tross for generelle kostnadsøkninger i faste utgifter som strøm, kommunale avgifter, renovasjon og vedlikeholdstjenester. Det er også blitt gjennomført flere tiltak for kostnadseffektiv drift, som reduksjon i antall avfallsbeholdere og gjennomgang av driftsavtaler.

Samtidig må styret være tydelige på at det kan være nødvendig å øke husleien i kommende periode. Dette handler først og fremst om at vi nå vil få en del utskiftninger av fellesrør gitt positivt vedtak omkring styrets forslag på årets generalforsamling, men også prosjekter som f.eks. sykkel/renovasjonsskur og fasadevedlikehold.

Selv om modellen for rørutskifting er mer fleksibel enn full rehabilitering, fører den med seg utgifter som er vanskelige å forutsi. Borettslaget har i dag ingen store lån, men styret vurderer at det kan bli nødvendig å ta opp lån for å ha en buffer til denne typen løpende vedlikeholdskostnader. Det gir større økonomisk trygghet – både for å kunne gjennomføre pålagte oppgraderinger og for å unngå plutselige likviditetsproblemer.

Styret ønsker ikke å øke husleien mer enn det som er strengt nødvendig, men vil være åpne om at det sannsynligvis blir aktuelt med en justering. Målet er å sikre en forutsigbar og ansvarlig økonomi – også i møte med økte krav og endrede rammebetingelser.

Bygningsvedlikehold og tekniske oppgraderinger

Det er gjennomført:

- Utskifting av gammel lysarmatur i flere oppganger.
- Utskifting av enkelte dørlåser på utgangsdører
- Utbedring av enkelte pålegg fra OBRE i fyringsanlegget
- Vedlikehold og kontroll av lekeplassen (ekstern kontroll og månedlige sjekker).
- Maling og opprydding i vaktmesterbod og tidligere søppelrom.
- Reparasjoner i vaskeriene.
- Ansiktsløfting av Trafo

Ombygging av sykkel- og søppelskur

I «Styret informerer» (april) informerte vi om at det forberedes sak til årets generalforsamling om ombygging av sykkel- og søppelskurene for å bedre sikkerhet og kapasitet.

Styret har besluttet å utsette saken for å kunne presentere et bedre beslutningsgrunnlag. Vi tar sikte på å fremme sak i ekstraordinær generalforsamling medio høsten 2025.

Sykkelskurene har en viktig funksjon for den enkelte beboer og for fellesskapet. Sykkelskurene utgjør en stadig viktigere funksjon etter hvert som stadig flere blant oss investerer i, og belager seg på sykkel som transportalternativ. Etter styrets vurdering er det behov for å både utbedre sikkerhet og kapasitet ved sykkelskurene, og vi mener at ny løsning samtidig bør gi bedre beskyttelse mot vær og vind.

Styrets innstilling p.t er dermed at skurene bør ombygges. Styret vil prioritere saken slik at vi forhåpentligvis kan gå inn for landing i inneværende år.

Mer bakgrunnsinformasjon om sykkelskurene:

Behovet for utbedring har vært påpekt til ulike styrekonstellasjoner og på generalforsamlinger helt tilbake til 2013, og det har siden da vært flere initiativ for å vurdere nye løsninger parallelt med at behovet har økt i takt med antall (større) elsykler. Vi har dessverre erfart problemer med gjentatte tyverier. På dugnad i 2024 ble det gjort midlertidig tiltak ved å anlegge bjelker og netting som tak på to av skurene. Styret kjenner ikke til at det har blitt stjålet sykler fra disse skurene etter at det ble anlagt «tak».

Våren 2024 ble det i regi av sykkelgruppen, som ble nedsatt etter GF i 2023, gjennomført en spørreundersøkelse blant beboerne som bekrefter oppslutning om å utbedre sykkelskurene slik at de blir bedre sikret mot tyveri og mot vær og vind. Det kom inn 155 besvarelser - en svarprosent på over 80 %.

Undersøkelsen viste at:

- 77 % av husstandene har minst én sykkel, det er flest vanlige sykler, men også mange elsykler. Gjennomsnittlig antall sykler per husstand er 2,1.
- 96 sykler er rapportert stjålet fra bakgården de siste fem årene (per april 2024).
- 74 % mener det er behov for å bygge om sykkelparkeringen for å gjøre den mer sikret mot tyveri.

- 66 % ønsker at parkeringen også blir bedre beskyttet mot vær og vind.
- Noen beboere uttrykte bekymring for estetikk og utsikt ved ombygging

Status per d.d:

Sykkelgruppen har i samråd med styret utarbeidet et forslag til ombygging av dagens sykkel- og søppelskur i hvert hjørne av gården. Forslaget bygger på at skurene i minst mulig grad skal avvike fra dagens uttrykk – det vil si at ny løsning innebærer samme fotavtrykk og tilsvarende åpen spile-struktur på veggene. De åpne delene av skurene bygges med høyere vegger, tilsvarende eksisterende tørkebåser, med låsbare dører.

Det er p.t lagt opp til to alternativ – med og uten tak. For alternativ med tak har vi blitt anbefalt sedumtak (plantedekke), både av estetiske grunner, fordi det demper lyd, og fordi det bidrar positivt til biologisk mangfold i bakgården.

Etter styrets vurdering har vi behov for å få et mer presist kostnadsoverslag, særlig hva gjelder alternativ med tak hvor det p.t er større usikkerhet knyttet til mulighet for å gjenbruke fundament/stolpesko. Bedre oversikt over kostnadene vil sette oss i bedre posisjon til å vurdere omfang av prosjektet og behov for å vurdere alternativer i en ekstraordinær generalforsamling, f.eks mht alle 4 skurene ombygges eller om vi prioriterer 1,2, eller 3.

Styret ble tidlig anbefalt å gjennomføre forhåndskonferanse med kommunen for å avklare hvorvidt ombygging av sykkelskurene ville utløse søknadsplikt. Det har vært svært lang saksbehandlingstid hos Plan- og bygningsetaten. Skriftlig svar forelå først 16.4.25 og det ble avklart at tiltaket utløser søknadsplikt. Plan- og bygningsetaten uttaler at det ved endring av sykkelparkering- og renovasjonsløsning er viktig at områdets karakter beholdes. De anbefaler at skurene prosjekteres med et "lett og luftig" uttrykk hvor det er mulig for planter å vokse, for å videreføre og forsterke bakgårdens grønne karakter.

Styret anser at foreløpig forslag til løsning vil være i tråd med anbefalingene fra Plan- og bygg, og at søknad om endring som ivaretar disse kvalitetene med stor sannsynlighet vil bli godkjent.

Hva skjer nå?

- Styret iverksetter søknadsprosess til Plan- og bygg slik at endringsmulighet blir formelt avklart
- Vi får kyndig bistand til å lage gode kostnadsestimat
- Vi fremmer sak gjennom ekstraordinær generalforsamling så fort det lar seg gjøre

Snørydding

I flere år har Gårdreform Snø og Grønt hatt ansvar for snørydding i bakgården. Etter gjentatt misnøye fra vår side, valgte vi å avslutte avtalen og i stedet inngå kontrakt med Gamle Oslo Servicesentral – som allerede leverer vaktmestertjenester for oss – og utvide denne til også å omfatte snørydding. Ved å gå over til en behovsbasert avtale, der vi betaler per utførte måkeoppdrag, har vi spart omtrent 50 000 kroner denne vinteren.

Renovasjon

Antall beholdere til husholdningsavfall er redusert fra 14 til 11. Dette har gitt en årlig besparelse på ca. 190.000 kroner uten at det er meldt om overbelastning. Styret minner om at spesialavfall fortsatt må leveres på riktig sted – det kastes fortsatt for mye farlig og feil avfall i beholderne.

Informasjon og beboerkontakt

Styret har brukt "Styret informerer" og Vibbo aktivt. Den "gamle" hjemmesiden er avviklet for full overgang til Vibbo som ny hjemmeside. Alle beboere oppmuntres til å melde inn når det er informasjon de mangler, som kunne egnet seg å ha på våre Vibbo-sider. Vi ønsker at Vibbo, eventuelt e-post, brukes for kontakt med styret. Facebook er ikke en offisiell kanal for borettslaget og styret deltar ikke i samtaler der i kraft av rollen som styremedlemmer.

HMS og sikkerhet

Styret har gjennomført:

- Kontroll og vedlikehold av branntavler og brannslukningsutstyr.
- Fjerning av gjenstander fra fellesarealer.
- Kontroll av elektrisk anlegg og oppdatering av HMS-rutiner.
- Kontroll av lekeplass
- Kontinuerlig arbeid med å minne om, og fjerne, gjenstander fra oppganger og fellesområder.

Forsikring og beboersaker

I 2024 hadde vi totalt 10 forsikringssaker.

De fleste sakene har vært vannskader, enten lekkasjer fra rør eller ulike installasjoner inne i leilighetene. Ved skader skal andelseier ta kontakt med Obos (forsikring@obos.no) som vil varsle vårt forsikringsselskap Gjensidige. Ved akutte hendelser må andelseier gjøre nødvendig skadereduserende tiltak. Kostnadene til dette vil, om forsikringen kommer til anvendelse, bli dekket i ettertid. Informasjon om fremgangsmåten ligger på Vibbo.

Utleieboder

Styret har gjennomgått bruken av utleieboder og tildelt boder der det har vært mulig. Det er i dag ingen ledige. Styret vil i kommende periode revidere prisene og prinsippene for fordeling – disse har stått uendret i mange år.

Lekeplassen

Høsten 2024 ble sandkassen på lekeplassen fjernet og erstattet med samme gummidekke som ellers på lekeplassen. Sand fra kassen ble til stadighet spredt utover lekeplassen og gjorde det lett for barna å skli på dekket, noe som også førte til flere uhell/ulykker. På høstdugnaden ble det i stedet satt opp en sandkasse på området mellom lekeplassen og søppelskur i PK.

Borettslaget har avtale med et firma som gjennomfører årlig kontroll av lekeplassen. Årets kontroll ble gjennomført i april, og det var ingen merknader. I tillegg gjennomfører vaktmester månedlige kontroller og gjør vedlikehold etter behov.

Hagemøblering

På fjorårets generalforsamling var tema om privat møblering av uteområder oppe til votering. Det ble tatt inn i husordensreglene at det ikke er anledning til å reservere deler av fellesarealet ved å sette ut privat utemøblement som ikke tas inn umiddelbart etter bruk.

En naturlig oppfølging av vedtaket fra generalforsamlingen var å etablere en arbeidsgruppe som skulle se på hvordan uteområdene våre kunne utnyttes enda bedre og være brukervennlige for alle. Gruppen ble satt med medlemmer fra styret og beboere med engasjement og fagkompetanse.

Det er laget gode plantegninger av bakgårds- og uteområder som kan fungere godt som "plan- og utviklingsdokument" både hva gjelder beplantning og møblering, i nåtid og fremtid.

På bakgrunn av forslag fra arbeidsgruppen har styret inngått avtale med Norsk Forankring AS om levering og montering av møbler som vil supplere eksisterende møblement langs fasadene og utenfor i Omsens gate. Montering er avtalt utført i slutten av mai, og dermed går vi sommeren i møte med en enda finere og mer brukervennlig bakgård.

Styret har besluttet innkjøp av et parti lettere og flyttbare møbler og håper å få landet en leverandør i løpet av sommeren. Vi starter med et begrenset opplag og vil vurdere behovet for å eventuelt supplere ytterligere når vi får mer erfaring med bruken av vår "nye" bakgård.

Som nevnt i Styret informerer (april) vil vi også utvikle Gran(d) plass med ny platting som skal bygges på dugnad.

Vask av oppganger

Borettslaget har avtale med Absolutt Rent om vask av oppgangene. Styret er godt fornøyd med kvaliteten på arbeidet deres og har god dialog med ansvarlig i firmaet. Styret er ikke kjent med at det har vært noen klager fra beboere på vaskingen. Vi har derimot en del dialog med firmaet om krevende rengjøringsforhold grunnet de mange oppussingsarbeidene som til enhver tid pågår. Styret vil minne om at det er den enkelte andelseiers ansvar å sørge for at oppgangen rengjøres og til enhver tid holdes i akseptabel stand under oppussingsarbeid. I mange oppganger er malingen i trappene slitt, noe som gjør at støv og skitt lettere festes i betongen om det blir liggende. Da vil vi også få dårligere kvalitet på vaskejobben som utføres.

Private gjenstander i oppgangene.

Styret minner til stadighet om at det ikke er tillatt å sette private gjenstander i oppgangene. Det er ikke tillatt av brannvernhensyn, og det er heller ikke sikkert din nabo synes det er greit å snuble over sko, søppelposer og annet som blir stående. Vaktmester gjennomfører ukentlige inspeksjoner og henger opp lapper med henstilling til de det gjelder om å fjerne hensatte gjenstander, men vi erfarer at det har mindre effekt nå enn da tiltaket ble iverksatt for et par år siden. Vi må også bruke vaktmester til å hjelpe oss med å fjerne større ting som blir hensatt på kjeller- og loft, noe som også medfører ekstra kostnader for borettslaget.

Fremleie

Vi ønsker oss et levende bomiljø der de fleste som bor i gården eier leiligheten sin. Utleie av leiligheten for en periode er imidlertid lovlig. Etter borettslagsloven har man rett til å leie ut i inntil 3 år dersom man selv har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene, eller om det foreligger særlige tilfeller som defineres i loven. Det er til enhver tid en del leiligheter i gården som leies ut. Per per april 2025 er det 5 andeler.

Vi minner om at all fremleie må søkes om og godkjennes av styret. Søknad sendes via Obos og gjøres enkelt og greit på Vibbo. Du går inn på Min bolig på din profil, og videre på Legg til beboer. Der blir man geleidet videre i søknadsprosessen

Fellesvaskeriene

Fellesvaskeriene blir flittig brukt, og maskinene trenger jevnlig vedlikehold. Vi har det siste året skiftet én vaskemaskin i Hegermanns gate 12b. I tillegg har det vært noen mindre serviceoppdrag. Fellesvaskeriene er felles ansvar, det betyr at:

- Vasketidene må følges.
- Alle må passe på å fjerne alle eiendeler etter fullført vask. Særlig i vaskeriet i Krebs gate har dette vært en utfordring.

Fyringsanlegg (ildsteder og piper)

Som i tidligere år har det vært en del henvendelser ifm. fyring i ildsteder om at det må være noe feil med pipa. Og som alltid før viser det seg at pipene er ok, men det blir ikke fyrt opp riktig. Så vi viser nok en gang til gode oppfyringstips som ligger på Vibbo.

Feiervesenet har feiet noen pipeløp. Vi minner da om at de som har feieluker i enten utbygd leilighet eller bod, må etterse og tømme feielukene ved behov. Dette gjelder også kjellerlukene for luftekanalene.

Sosiale fellesskapsinitiativ – en oppsummering fra:

Hagegruppen

Etter interne omrokkeringer i fjor, har styret jobbet tett med hagegruppen. Det er nå etablert et formelt mandat, med tydelige rollefordelinger og rutiner for budsjett og oppfølging. Det kan meldes om stor interesse fra beboere, men det er uklart hvor mange medlemmer vi har per dags dato. Vi håper flere har lyst til å bli med, og at vi gjennom mandatet etter hvert får en strukturert, men fleksibel organisering av gruppen.

Styret har etablert en Vibbo-gruppe for Hagegruppen som er åpen for alle interesserte. Den har ingen forpliktelser, men kan fungere som en kommunikasjonskanal når det trengs hjelp til ulike prosjekter i hagen. Hagegruppen er et overskuddsbasert fellesskap der alle bidrag settes pris på av fellesskapet.

Trafoåret 2024

Det var ikke fjorårets prinsessebryllup som inspirerte til at traforommet ble rosamalt, men et nødvendig vedlikeholdstiltak, i kombinasjon med ønske om mer farge på vegger, tak, dører og karmer, førte til en fin, liten fornyelse innvendig.

Ansiktsløftet til tross, Trafoen holdt seg forutsigbar og pålitelig, og tok unna mangt et arrangement for oss også i 2024. Kalenderen forteller blant annet om korpsfest, strykeorkesterøvinger, bandøvinger, konfirmasjoner, barnedåp, klassefester, solidaritetskveld for Palestina, fredsverksted, cheer-øving, forelesning, barneselskaper, voksenselskaper, overnattinger, styremøter, trafogruppemøter, rør-prosjektmøter, FAU-møter,

jobbmøter, julebord og julefrokoster. Trafogruppa arrangerte også årstidsarrangementer, som til dels var tilknyttet Trafoen, som påskemarkering, St.Hans, Okseduellens is-bankett, sommerfest og julegrantenning.

I tillegg har Trafoen tjent egg-abonnentene, reddet de plutselig tissetrengte og kaffetørste bakgårdsfolka, og vært der for de som av ulike årsaker har trengt et drop-in-sted. Flittig bruk vitner om hvor viktig Trafoen er for oss, i hverdag og fest. Beboere uttrykker at de elsker Trafoen! La oss fortsette å vise vår kjærlighet ved å tilbringe tid i den, og ved å respektere dens regler og pleie den fint, så vil den gi oss glede i mange nye år.

Vi oppfordrer alle til å ta kontakt med oss med ideer til positive og inkluderende aktiviteter og arrangementer til glede for Frankrikegårdens store og små beboere. Ikke minst er den slags kjærkomment i vinterhalvåret, når mange lengter etter det sosiale fellesskapet som akkurat nå blomstrer i bakgården. Trafoen og folk kommer til å stille opp.

Hilsen trafogruppa v/June, Johanna, Karoline, Ingvild, Solrun og Eli

Oksebrygg

Oksebrygg brygger videre! Vi er etter siste hodetelling 5 aktive bryggere, noe som er en hyggelig økning fra tidligere år. Men, vi har alltid plass til flere bryggere nede i kjelleren vår!

Vi har i løpet av den siste tiden oppgradert litt på utstyrsfronten, og etter å ha handlet inn en dampkondensator, kan vi nå brygge dampfritt nede i bryggekjelleren – til glede for både bryggere og naboer i gården. Vi har også gått bort fra en del gammelt og slitent utstyr, og brygger nå på en veldig moderne og flott bryggemaskin.

Det har i løpet av året som har gått blitt brygget til flere trivelige anledninger, og tradisjonen tro har vi disket opp med dugnadspils for tørste arbeidere. Det skal heller ikke sees bort i fra at det dukker opp brygg av flere sorter på årets sommerfest, så det er bare å glede seg!

Mvh Oksebrygg

Med det takker styret for godt samarbeid med alle hyggelige beboere. Frankrikegården er et godt sted å bo, og vårt mål er at det skal det fortsette å være i minst hundre år til.

Styret 2024/2025

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.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
Det ble i 2024 nedbetalt avdrag med kr 337.332,-.

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.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1.219.632,-.

BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er i tillegg til ordinær drift budsjettert med kr 8.000.000,-til større vedlikehold som omfatter VVS,

Budsjettet er for øvrig basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG
ORG.NR. 947 173 308, KUNDENR. 5508

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**738 417**	**2 686 751**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		787 244	832 425
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-48 125	0
Tilbakeføring av avskrivning	16	79 429	67 461
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-337 332	-2 848 221
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**481 216**	**-1 948 334**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 219 632**	**738 417**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 900 975	1 599 546
Kortsiktig gjeld	-681 343	-861 129
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 219 632**	**738 417**

AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG
ORG.NR. 947 173 308, KUNDENR. 5508

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 393 877	11 449 187	11 091 000	12 290 000
Andre anlegg	11	97 920	126 685	96 000	96 000
Andre inntekter	3	425 610	303 657	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 917 407**	**11 879 529**	**11 192 000**	**12 391 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 120	-36 491	-35 955	-45 120
Styrehonorar	5	-320 000	-255 000	-320 000	-320 000
Avskrivninger	16	-79 429	-67 461	-40 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-17 301	-21 032	-20 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-248 373	-236 198	-246 000	-258 000
Konsulenthonorar	7	-392 474	-753 299	-300 000	-300 000
Drift og vedlikehold	8	-2 556 927	-2 522 050	-2 250 000	-12 350 001
Forsikringer		-1 051 325	-952 572	-1 010 000	-1 326 000
Festeavgift		-347 681	-244 340	-244 340	-430 000
Kommunale avgifter	9	-2 802 697	-2 699 271	-2 596 500	-2 986 825
Vaskeri	10	-4 439	0	0	0
Andre anlegg	11	-39 313	-33 096	-20 000	-20 000
Energi/fyring		-135 736	-142 542	-170 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 098 887	-1 049 257	-1 050 000	-1 127 808
Andre driftskostnader	12	-1 678 192	-1 698 179	-1 552 633	-1 621 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 817 893**	**-10 710 788**	**-9 855 428**	**-21 036 754**
DRIFTSRESULTAT		**1 099 514**	**1 168 741**	**1 336 572**	**-8 645 754**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	135 817	130 561	0	0
Finanskostnader	14	-448 087	-466 877	0	-426 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-312 270**	**-336 316**	**0**	**-426 000**
ÅRSRESULTAT		**787 244**	**832 425**	**1 336 572**	**-9 071 754**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		787 244	832 425		

AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG
ORG.NR. 947 173 308, KUNDENR. 5508

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	16 932 890	16 932 890
Andre varige driftsmidler	16	1 217 773	1 249 077
SUM ANLEGGSMIDLER		**18 150 662**	**18 181 966**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		198 158	10 678
Forskuddsbetalte kostnader		284 267	361 462
Andre kortsiktige fordringer	17	47 881	21 831
Driftskonto OBOS-banken		98 915	548 349
Driftskonto OBOS-banken II		245 521	36 068
Sparekonto OBOS-banken		1 025 306	620 230
Innestående i andre banker		927	927
SUM OMLØPSMIDLER		**1 900 975**	**1 599 546**
SUM EIENDELER		**20 051 637**	**19 781 512**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 563 * 100		56 300	56 300
Opptjent egenkapital		11 000 895	10 213 651
SUM EGENKAPITAL		**11 057 195**	**10 269 951**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	7 393 100	7 730 432
Borettsinnskudd	19	920 000	920 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 313 100**	**8 650 432**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		209 101	138 056
Leverandørgjeld		438 113	407 954
Påløpte renter		2 379	41 161
Påløpte avdrag		0	242 209
Annen kortsiktig gjeld	20	31 750	31 750
SUM KORTSIKTIG GJELD		**681 343**	**861 129**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 051 637**	**19 781 512**
Pantstillelse	21	12 920 000	34 400 704
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2025
Styret i AL Torshov Kv 8 Borettslag

Lars Pedersen /s/ Jon Grov /s/ Helge Moe Eriksen /s/

Hanne B. Riise-Hanssen /s/ Erland Often Sveen /s/ Olav Haraldseid /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 360 828
TV/Internett	944 112
Parkeringsleie	387 573
Eiendomsskatt	342 540
Trappevask	339 624
Bodleie	19 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 393 877**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Premie	50 000
Retthjelpsforsikring	360 825
Strøm til bysykkel-stativ	4 673
Utleie	10 109
Ørekorreksjon	3
SUM ANDRE INNTEKTER	**425 610**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-45 120
SUM PERSONALKOSTNADER	**-45 120**

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 320 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 44 038, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 301.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 183
Andre konsulenthonorarer	-390 292
SUM KONSULENTHONORAR	**-392 474**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-906 397
Drift/vedlikehold VVS	-1 017 716
Drift/vedlikehold elektro	-104 981
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-280 014
Drift/vedlikehold brannsikring	-91 475
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-50 575
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 054
Egenandel forsikring	-90 000
Kostnader dugnader	-7 716
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 556 927**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-342 674
Vann- og avløpsavgift	-1 662 185
Feieavgift	-40 528
Renovasjonsavgift	-757 310
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 802 697**

NOTE: 10
VASKERI

KOSTNADER VASKERI	
Diverse kostnader	-4 439
SUM KOSTNADER VASKERI	**-4 439**
SUM VASKERI	**-4 439**

NOTE: 11
ANDRE ANLEGG

INNTEKTER ANDRE ANLEGG	
Innkrevde felleskostnader	96 120
Utleie	1 800
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	**97 920**
KOSTNADER ANDRE ANLEGG	
Driftskostnader	-16 392
Strøm og nettleie	-22 921
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-39 313**
SUM ANDRE ANLEGG	**58 607**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 300
Container	-62 267
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 371
Håndverktøy	-24 714
Datautstyr	-580
Annet driftsmateriale	-20 101
Lyspærer og sikringer	-11 204
Vaktmestertjenester	-889 880
Vakthold	-32 509
Renhold ved firmaer	-397 365
Snørydding	-61 078
Andre fremmede tjenester	-54 717
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 197
Andre kostnader tillitsvalgte	-44 038
Andre kontorkostnader	-2 070
Porto	-200
Drivstoff	-652
Vedlikehold biler/maskiner	-2 184
Reisekostnader, opplysningspliktig	-35
Kontingenter	-300
Gave, ikke fradragsberettiget	-5 000
Bankgebyr	-6 453
Velferdskostnader	-33 976
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 678 192**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter bank	30 495
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 954
Kundeutbytte fra Gjensidige	103 368
SUM FINANSINNTEKTER	**135 817**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-448 016
Renter på leverandørgjeld	-71
SUM FINANSKOSTNADER	**-448 087**

NOTE: 15
BYGNINGER

Opprinnelig	4 494 443
Tilgang 2002/2002	15 449 908
Tilgang 2003	2 085 572
Avskrevet tidligere år	-5 097 033
SUM BYGNINGER	**16 932 890**

Gnr.225/bnr.64 -70, 104, 106, 108, 110, 147, 151, 153, 198, 200 og 202.
Tomten er festet av Oslo Kommune i 70 år fra 1/1 1951.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2024	48 125	
Avskrevet i år	-1 604	
		46 521
Luftavfukter		
Tilgang 2018	87 087	
Avskrevet tidligere	-64 278	
Avskrevet i år	-22 808	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2020	23 900	
Kostnadsført 2020	-4 780	
Aktivering 2021	19 120	
Avskrevet tidligere	-14 340	
Avskrevet i år	-4 779	

		1
Vaskemaskin nr. 1		
Kostpris	26 929	
Avskrevet tidligere	-26 928	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	26 840	
Aktivert 2021 (manglet i listen)	1	
Avskrevet tidligere	-26 840	
		1
Vaskemaskin nr. 3		
Innkjøp 2020	29 665	
Kostnadsført 2020	-4 746	
Aktivert 2021	24 919	
Avskrevet tidligere	-18 690	
Avskrevet i år	-6 228	
		1
Vaskemaskin nr. 4		
Innkjøp 2020	29 665	
Kostnadsført 2020	-4 746	
Aktivert 2021	24 919	
Avskrevet tidligere	-18 690	
Avskrevet i år	-6 228	
		1
Velhus		
Tilgang 2006	1 889 104	
Avskrevet tidligere	-680 076	
Avskrevet i år	-37 782	
		1 171 246
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 217 773**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-79 429**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Refusjon i 2025, gjelder 2024	26 050
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	19 531
Avslutning for komiteen for 100-årsjubileum, til gode fra Italiagården	2 300
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**47 881**

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,89 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2016	-9 079 760	
Nedbetalt tidligere	1 349 328	
Nedbetalt i år	337 332	
		-7 393 100
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 393 100**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Tilleggsinnskudd	-920 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-920 000**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Ukjent innbetaling i 2023	-31 750
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-31 750**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	920 000
Pantelån	7 393 100
TOTALT	**8 313 100**

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

Bygninger	16 932 890
TOTALT	**16 932 890**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IAKZK-8KGFZ-JJNBB-V2JP2-PTMHH-T7KO0

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

5508 Torshov Kv VIII Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Lars Pedersen	Omsens gate 13 B

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Helge Moe Eriksen	Krebs' gate 9 B
Navn: Jon Grov	Hegermanns gate 12 A

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Hanne Benedicte Riise-Hanssen	Krebs' gate 9A
Navn: Espen Holmgren	Per Kvibergs gate 10
Navn: Erland Often Sveen Navn:	Omsens gate 11 B
Navn: Olav Haraldseid	Hegermanns gate 16 B

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Gro Fremmersvik	Krebs gate 9B
2. Navn: Silje Fladmoe	Per Kvibergs gate 14 A

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Karoline Bakke Holmgren	Per Kvibergs gate 10
Navn: Morten Nilsen	Per Kvibergs gate 10

Dato 15.03.2025
I valgkomiteen for Torshov Kv VIII Borettslag
Karoline Bakke Holmgren og Morten Nilsen

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25
Selskapsnummer: 5508 **Selskapsnavn:** AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS

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 FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

Møtedato: 08.05.2025
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Sagene Samfunnshus, Oslo

Til stede: 53 andelseiere, 20 representert ved fullmakt, totalt 73 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kine S. Arnestad.

Møtet ble åpnet av Lars Pedersen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Lars Pedersen foreslått.

   Vedtak: Valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

   Vedtak: Godkjent.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne**
   Som protokollfører ble Kine S. Arnestad foreslått.
   Som protokollvitne ble Solfrid Skailand foreslått.

   Vedtak: Valgt.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

   Vedtak: Godkjent.

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent.

---

6 Fastsettelse av honorarer
Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 329.600,-.

Vedtak: Godkjent.

---

7 Rørrehabilitering – valg av modell og eventuell vedtektsendring –
Forslagsstiller: Styret
Krav til flertall – to tredjedeler (67%)
Saksframstilling:
Fremgår sin helhet i innkallingen og omfatter to forslag til avstemming.
Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen vedtar at borettslaget skal gjennomføre en gradvis utskifting av felles vann- og avløpsrør, i takt med oppussing i den enkelte andel, basert på innført praksis og gjeldende retningslinjer. Generalforsamlingen vedtar samtidig ny § 5-4 i borettslagets vedtekter med ordlyd som inntatt i innkallingen.

Man gikk til avstemming, som ga 3 stemmer imot og 70 stemmer for.

Vedtak: Vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen gir styret mandat til å utrede et helhetlig prosjekt for rehabilitering og utskifting av vann- og avløpsrør i hele borettslaget, og fremlegge forslag til vedtak på senere generalforsamling.

Med bakgrunn i vedtak under forslag 1, utgår dette forslaget.

Vedtak: Forslaget utgår.

---

8 Angående møbler i uterommet – Forslagsstiller: Solfrid Skailand
Krav til flertall – alminnelig (50%)
Saksframstilling:
Det bør være lov med private møbler i gårdsrommet, fortrinnsvis foran oppgangen til almen bruk. Dette for å få en variert og personlig preget hage som passer alle generasjoner og mangfoldet. Slik at hagen som er variert blir gjenspeilet i møblene. Regner også med at en lik og ny møblering vil koste borettslaget betydelige summer, Noe av den eksisterende møblering har stått i årtier og er med på å sette sitt preg på gårdsrommet. Benkene møbleringen midt på plenen bør være lik som den har vært

Forslag til vedtak:
Beholde private møbler i uteområdet og i tillegg eventuelt noen nye midt i gårdsrommet.

Styrets innstilling:
Fremkommer i sin helhet i innkallingen.
Styrets anbefaling:
Styret anbefaler at forslaget om å tillate privat møblering av fellesarealer avslås

Man gikk til avstemming over forslagsstillers forslag, som ga 15 stemmer for.

Vedtak: Forslaget falt.

---

9 Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble foreslått Lars Pedersen.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som styremedlemmer for 2 år, ble foreslått
Erland Often Sveen, Olav Haraldseid, Hanne Benedicte Riise-Hanssen og Espen Holmgren.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

C Som varamedlemmer for 1 år, ble foreslått
Gro Fremmersvik og Silje Fladmoe.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

D Som representanter til valgkomité for 1 år, ble foreslått
Karoline Bakke Holmgren og Morten Nilsen.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl. 20.30 Protokollen signeres av

Lars Pedersen /s/	*Kine S. Arnestad /s/*	*Solfrid Skailand /s/*
møteleder	protokollfører	protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn:	**Adresse:**	**Valgt for:**
Leder	Lars Pedersen	Omsens gate 13 B	2025-2027
Styremedlem	Jon Grov	Hegermanns gate 12 A	2024-2026
Styremedlem	Helge Moe Eriksen	Krebs` gate 9 B	2024-2026
Styremedlem	Olav Haraldseid	Hegermanns gate 16 B	2025-2027
Styremedlem	Erland Often Sveen	Omsens gate 11 B	2025-2027
Styremedlem	Hanne B. Riise-Hanssen	Krebs´ gate 9 A	2025-2027
Styremedlem	Espen Holmgren	Per Kvibergs gate 10	2025-2027
Varamedlem	Silje Fladmoe	Per Kvibergs gate 14	2025-2026
Varamedlem	Gro Fremmersvik	Krebs' gate 9 B	2025-2026

Vedtekter
for
Torshov Kv VIII Borettslag
Org. nr. 947173308

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 18.5.2006.
Endret på ordinær generalforsamling 30.05.2017.
Endret på ekstraordinær generalforsamling 09.12.2014 og 17.09.2020.
Endret på ordinær generalforsamling 5. mai 2021.
Sist endret på ordinær generalforsamling 08.05.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene gir rett til leilighet med rom tilsvarende andelenes antall.

(2) Andelene skal være på kr 100.

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

(3) Bygningsmassen er borettslagets eiendom. Andelseierne har ansvar for at vedlikehold, rehabilitering og ombygging skjer i overensstemmelse med lover, forskrifter og regler. Ved inngrep i bygningsmassen skal det alltid søkes skriftlig om tillatelse fra styret. Andelseiere har ansvar for innhenting av nødvendige tillatelser fra myndighetene. Der det er påkrevd skal det bare benyttes fagutdannet personell. Kostnader i forbindelse med vedlikehold, rehabilitering og ombygging skal betales av andelseiere. Styret kan ved behov få saken vurdert av fagkyndige før tillatelse gis. Kostnadene ved bruk av fagkyndige belastes andelseier.

For øvrig er andelseier ansvarlig for alle skader som påføres borettslagets eiendom i utbyggingsperioden, og skal uten unødig opphold sørge for å utbedre disse.

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

* Retningslinjer for utbygging av leiligheter og retningslinjer for sammenslåing av leiligheter er til enhver tid en del av gjeldende vedtekter.

(5) Ved montering av nytt ildsted/bytte av ildsted skal skriftlig søknad sendes styret. Arbeid kan ikke igangsettes før skriftlig godkjennelse er gitt. Kvalifisert montør skal benyttes og montering skal gjøres iht. gjeldende krav. Tiltaket skal meldes til Brann- og redningsetaten i Oslo ved Boligseksjonen med kopi til styret. Etter montering skal det gjennomføres en kvalifisert kontroll. Andelseier belastes kostnadene for denne kontrollen.
Etter montering skal det gjennomføres en kvalifisert kontroll som bestilles av styret.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

(9) Andelseier plikter å vedlikeholde renner, nedløp og beslag på takterrasse, terrassegulv, dører og vinduer på takterrassen og påse at disse til enhver tid fungerer tilfredsstillende. Skader skal utbedres uten unødig opphold og melding om dette skal gis styret.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

5-4 Oppussing og utskifting av felles vann- og avløpsrør

Ved oppussing av kjøkken, bad, toalettrom eller andre rom med vann- og avløpsinstallasjoner, plikter andelseieren å varsle styret skriftlig senest fem (5) uker før arbeidet igangsettes.
Dersom arbeidene kan berøre felles vann- eller avløpsrør, skal det gjennomføres en forhåndsvurdering av borettslagets faste rørlegger eller en rørlegger godkjent av styret. Det er denne vurderingen som avgjør hvorvidt utskifting av fellesrør er påkrevd.
Dersom utskifting er påkrevd eter vurderingen, plikter andelseieren å sørge for at dette gjennomføres i henhold til borettslagets retningslinjer. Borettslaget dekker kostnadene til utskiftingen av felles vann- og avløpsrør, samt nødvendige bygningsmessige arbeider som direkte følger av dette. Øvrige kostnader til oppussing, renovering eller tilbakeføring av rommet, utover det som er nødvendig for rørutskiftingen, dekkes av andelseieren.
Dersom arbeid som nevnt i første ledd igangsettes uten nødvendig varsling eller vurdering, eller dersom andelseieren unnlater å gjennomføre pålagt utskifting, kan andelseieren holdes økonomisk ansvarlig for fremtidige utskiftingskostnader og eventuelle skader som følge av dette.
Styret fastsetter og vedlikeholder retningslinjer for varsling, vurdering, gjennomføring og dokumentasjon etter denne bestemmelsen. Retningslinjene skal også tydelig angi hvilke tiltak som anses som oppussing etter denne paragrafen.
Styret kan pålegge kontroll av rørleggerarbeid som utføres i forbindelse med oppussing som omfattes av denne bestemmelsen. Kontrollen kan gjennomføres av borettslagets faste rørlegger eller annen fagperson godkjent av styret.
Kostnadene til kontrollen bæres av borettslaget.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget, eller endret i tråd med borettslagslovens § 5-19. Fordelingsnøkkelen ligger i detaljert form som vedlegg til vedtektene.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4-7 andre, valgte medlemmer ut fra forventet behov. Styret skal ha 2-4 varamedlemmer i nummerert/prioritert rekkefølge for deltagelse.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges også for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

(4) Styremedlemmer kan med styrevedtak velge inn en vara som ekstra styremedlem for en periode, men vedkommende kan ikke utøve alle formelle plikter på lik linje med valgte styremedlemmer (styrt av loven).

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om 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.

Utbygging av kjeller/loft

Retningslinjer for utbygging av leiligheter i Torshov Kvartal VIII Borettslag.

Vedtatt på ordinær generalforsamling …….

I GENERELT

Prinsipper og retningslinjer for utbygging

Eiendommen gir mulighet for at leiligheter i topp- eller første etasje kan utvides ved utbygging av henholdsvis loft og kjeller. Det er kun den delen av arealet som ligger hhv direkte under/over egen leilighet som kan bygges ut. I tillegg kan areal over/under trapperom og annet fellesareal tillates utbygd dersom det gir en tilfredsstillende løsning med hensyn til boder og forøvrig er hensiktsmessig ut fra en totalvurdering av det omsøkte utbyggingsalternativet.

Utbyggingen må ivareta gårdens særpreg, og tilfredsstille de til enhver tid stilte krav i gjeldende lover og forskrifter. Særpreget må ivaretas blant annet ved valg av vinduer og takterrasser. Styret vurderer om særpreget er ivaretatt. Andelseier skal benytte vinduer i takflaten. Takterrasser kan kun bygges inn mot bakgården og plasseres i.h.t. retningslinjer fra Plan- og bygningsetaten.
Dersom det finnes flere loftsutbygginger med vinduer på samme takflate, skal vinduer plasseres i samme høyde. Karmer, listverk og ny dør for rømningsvei skal være av samme type som ellers i oppgang/kjeller. Nye dører skal følge forskriftsmessig brannteknisk standard.

All kommunikasjon mellom andelseier (heretter kalt utbygger) og styret skal være skriftlig og påtegnet andelsnummer.

II BYGGEPROSESSEN - FORMELLE OG PRAKTISKE FORHOLD

A) Før bygging kan starte

1. Godkjenning fra styret:
Andelseier som ønsker å bygge ut, må søke styret om godkjenning. Til søknaden skal det vedlegges planskisser over begge etasjer før og etter utbygging i målestokk 1:100 eller 1:50. Planer og fasader må omfatte hele kvartalets lengde. Utbyggeren skal lage en skisse over planlagt ervervet areal, hvor yttergrensene for egen eksisterende leilighet fremkommer. Plantegninger kan fås ved henvendelse til Infobanken i Plan- og bygningsetaten.
Det må også vedlegges kopi av sendte nabovarsler, med kvittert liste fra andelseiere i oppgangen (se II A pkt 2) og dokumentasjon på at arealet er kontrolloppmålt. Godkjenningen bortfaller etter ett år dersom ikke utbygger har fått skriftlig tillatelse fra styret til å igangsette utbygging, jf. vilkår fastsatt i II A pkt. 9.

Hvis styret mottar flere søknader samtidig i samme oppgang, skal den søker som har lengst ansiennitet i borettslaget som hovedregel gis rett til utbygging, hvis ikke særlige forhold tilsier noe annet. Med samtidig her menes at annen utbygger søker innen klagefristen har gått ut. Se pkt 2.

Styret må sjekke om det er tilgjengelig areal for planlagt utbygging iht. de gjeldende retningslinjer, samt at det ikke allerede finnes en planlagt, påbegynt eller ferdig utbygging som kan influere/stoppe søknaden.

Styret må sjekke om skisse til fremtidig bodplassering er i henhold til gjeldende retningslinjer for utbygging.

Styret skal i sin saksbehandling sørge for at fellesskapets interesser når det gjelder nødvendig areal til vaskerier, styrerom, lager for vaktmester, trafogruppe, hagegruppe, utleieboder og så videre blir ivaretatt.

Styret skal som hovedregel behandle søknaden på første ordinære styremøte. Arealet som søkes utbygd kan reserveres mens utbygger venter på avklaringer inntil endelig byggesøknad er klar.

2. Nabovarsel:
Utbygger skal overlevere/sende skriftlig nabovarsel til sine naboer/andelseiere i egen oppgang. Der utbyggingen berører andelseiere i andre oppganger skal disse også ha skriftlig nabovarsel (f eks boder i fellesareal). I nabovarselet skal det informeres om utbyggingen og vedlegges nødvendig kopi av tegninger. Andelseierne i oppgangen skal gis en frist på 3 uker fra varselet er mottatt til å fremsette evt. skriftlig protest overfor styret. Utbygger fremlegger for styret en kvittert liste fra *alle eiere* i oppgangen på at nabovarselet er mottatt.

3. Søknad om byggetillatelse:
Den enkelte som ønsker å foreta utbygging, må selv søke om byggetillatelse m.v.

4. Byggherre:
Utbygger er ansvarlig overfor offentlige myndigheter.

5. Ansvarshavende:
Den enkelte utbygger skaffer selv ansvarshavende for sin utbygging.

6. Garanti for fullføring:
Garanti overfor borettslaget for fullføring av prosjektet til rett tid, og for erstatning av evt. skader, gir andelseier ved undertegnelse av avtale.

7. Gebyrer m.v:
Utbygger må betale alle gebyrer til offentlige myndigheter, for eksempel byggemeldingsgebyr og lignende.

8. Forsikring:
Utbygger må tegne eller påse at ansvarlige (arkitekt, rådgiver, entreprenør) har tegnet de nødvendige forsikringer for byggeperioden. Forsikring må være tegnet før endelig tillatelse kan gis, se II A pkt. 9.

9. Byggestart/tillatelse til igangsetting:
Arbeidet kan først starte etter tillatelse fra styret, og må ikke igangsettes uten at bygningsmyndighetenes godkjenning foreligger.

Før skriftlig tillatelse gis av styret, må styret ha mottatt kopi av all korrespondanse med Plan- og bygningsetaten, herunder byggetillatelse, eventuelt andre offentlige tillatelser, samt dokumentasjon på at nødvendige forsikringer er tegnet. Videre kreves at avtale om kjøp av areal er inngått, og at kjøpesummen er innbetalt.

Oppmåling av areal må være foretatt, og arealet påføres kjøpekontrakten.

Styret har fullmakt til å sette bort saksbehandlingen til fagkyndig konsulentfirma, som da er ansvarlig for oppmåling av areal før utbygging starter, oppfølging under byggeperioden og kontroll etter utført utbygging. Alle kostnader faktureres den enkelte utbygger direkte fra de ulike leverandørene.

B) Byggeperioden

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

2. Krav til utføring:
Utbygger skal sørge for å gjennomføre byggearbeidene i samsvar med de godkjente plantegninger, gjeldende lover og forskrifter, vedtekter, husordensregler og kjøpekontrakt.

Utbygger skal påse at arbeidene er fagmessig utført, og spesielt påse at problemer vedrørende sopp og råte hindres ved bruk av fagkyndige konsulenter, materialvalg og utføring. De samme forutsetninger gjelder også radonreduserende tiltak ved utbygging i kjeller.
Borettslaget ved styret har i nødvendig utstrekning rett til å kontrollere byggearbeidene. Evt. kostnader til fagkyndig bistand dekkes av utbygger.

3. Krav til boder og eksisterende installasjoner:
Berørt areal mht. bodflytting skisseres med nummerering av leilighetsnummer på alle boder. Utbygger skal lage to skisser:
1. Eksisterende bodplassering.
2. Fremtidig bodplassering.
På skissen over eksisterende bodplassering skal det fremkomme hvilke andelshavere som disponerer hvilke boder. På skissen over fremtidig bodplassering skal det angis hvor store de er, dvs. mål i bredde og lengde.

Andelseiere kan ikke bestemme hvor på loft eller i kjeller boden skal plasseres. Utbygging og bodplassering skal i utgangspunktet holdes innenfor egen oppgang.

Utbygger skal bygge boder som tilfredsstiller kravene stilt i gjeldende lover og forskrifter. Den enkelte boenhet skal ha bod i kjeller på minimum 5m2 og 3 m2 på loft. Målereglene iht NS3940 skal følges.

Utbygger skal bevare alle installasjoner som befinner seg på arealet i loft eller kjeller og som benyttes av borettslagets øvrige andelseiere, for eksempel ventilasjonskanaler m.v.

Nye boder må, i den grad det er mulig, bygges før selve utbygging av loft- eller kjellerareal påbegynnes. Dette for at de bodene som blir berørt av utbyggingen kan tømmes og innholdet føres over i de nye bodene.

Alle kostnader knyttet til flytting av boder og bygging av nye boder påløper utbygger.

4. Ansvar for skade:
Utbygger er ansvarlig for alle skader på borettslagets eiendom som påføres under byggeperioden eller senere som følge av utbyggingen. Dette kan være skader på bygninger, fellesareal mv.
Utbygger er også ansvarlig for eventuell skade på tredjeperson og tredjepersons eiendeler.
Utbygger pålegges å reparere/erstatte slike skader innen nærmere angitte frister fra styret.

5. Ansvar for krav:
Utbygger forplikter seg til å betale et hvert legitimt krav i forbindelse med byggearbeidet.

6. Ordensregler m.v.:
Byggeaktivitet må foregå i samsvar med gjeldende husordensregler, retningslinjer for utbygging og kjøpekontrakt.

Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets søppelkasser. Utbygger er ansvarlig for at alt byggeavfall umiddelbart blir fjernet fra borettslagets fellesområder. Ved behov for plassering av egen container, skal andelseier/utbygger søke styret på forhånd og avklare plassering.

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

Borettslagets fellesarealer, innvendige så vel som utvendige, skal holdes rene under utbyggingen. Når utbyggingen er avsluttet, kan styret pålegge utbygger å vaske ned hele trappeoppgangen, kjeller eller loftsareal dersom styret anser dette nødvendig.

C) Når utbyggingen er ferdig

1. Eiendomsforhold:
Borettslaget eier utbygd areal og har ansvar for det ytre vedlikeholdet på vanlig måte, men slik at eventuell verdiøkning kommer utbygger til gode ved senere salg og fraflytting.

2. Tillegg i felleskostnader:

Den enkelte utbygger får et tillegg i felleskostnadene som følge av ervervet areal. Økningen beregnes ut fra samme prinsipp som felleskostnadene på leiligheten som blir utbygd.

Ved senere forhøyelse/nedsettelse av den generelle felleskostnaden, skal den prosentuelle endringen legges til grunn ved endring av felleskostnadstillegget.

Ny felleskostnad løper fra senest tre måneder etter inngått kjøpekontrakt.

3. Engangsvederlag for utnytting av loft/kjellerareal:
For loftsareal betales en pris som er kr 2.500,-.. pr. BRA m2, og for kjellerareal en pris som er kr 1.500,-. pr. BRA m2.

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

D) Andre forhold

1. Styrets anledning til å sette frist for ferdigstillelse:
Borettslagets styre har anledning til å fastsette en frist for fullføring av påbegynte prosjekter. Denne fristen skal som hovedregel være 6 måneder fra utbyggingsarbeidet påbegynner. Ferdigattest skal være utstedt senest 12 måneder etter at byggearbeidet er påbegynt.

2. Ansvaret dersom ikke utbygging blir gjennomført eller at utbygger fraflytter under påbyggingen:
Dersom ferdigattest ikke er utstedt innen ovennevnte frist, har styret anledning til å pålegge utbygger å avslutte prosjektet.

Dersom arbeidene ikke er igangsatt innen 3 mnd, har styret rett til å kjøpe tilbake arealet for samme sum som utbygger betalte. Det skal ikke betales renter for perioden. Uavhengig av frist, har styret rett til å kjøpe tilbake arealet for forannevnte sum dersom utbygger selger andelen. Fristene under II D pkt. 1 og 2 løper fra dato for skriftlig tillatelse for igangsetting foreligger, jf. II
A pkt. 9.
Dersom utbygger under byggeperioden selger andelen, plikter vedkommende å informere ny utbygger om kravet til ferdigstillelse av utbyggingen, og pliktene i den forbindelse.

3. Stans i byggearbeidene:
Grove brudd på byggereglene, samt brudd på andre forpliktelser, gir styret rett til å stoppe byggearbeidene for en kortere eller lengre periode.

4. Avtale:
Den enkelte utbygger plikter å inngå avtale med styret før tillatelse etter II A pkt. 9 blir gitt. Ved behov kan styret foreta mindre vesentlige endringer i avtalen.

5. Ferdigbefaring:

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 jf. II B) 1.

Slik ferdigbefaring medfører ikke at styret overtar ansvaret eller risikoen for eventuelle bygningsmessige feil som er gjort av utbygger.

6. Økonomisk ansvar/panterett:
Bygging må ikke i byggeperioden eller i etterkant påføre borettslaget noen utgifter utover vanlig fremtidig vedlikehold. Utbygger plikter å dekke alle utgifter som relaterer seg til forhold vedrørende utbyggingen. Dette innbefatter at utbygger har det fulle og hele ansvaret for feil og mangler som måtte oppstå ved det utbygde arealet, både under byggeperioden og etter at utbyggingen er ferdigstilt.

Utbygger må akseptere at eventuelt skyldig beløp i forbindelse med utbyggingen kan kreves dekket inn under borettslagets panterett, jf. vedtektene § 6-3.

7. Etterfølgende utbygger:
Dersom utbygger selger andelen, er overdragende andelseier ansvarlig etter denne avtalen inntil ny andelseier har overtatt ansvaret.

Sammenslåing av andeler

Retningslinjer for sammenslåing av andeler i Borettslaget Torshov Kvartal VIII.

Vedtatt på ordinær generalforsamling ……..

Sammenslåing av to andeler, som ikke berører ytre fasade, krever kun styrevedtak for å kunne gjennomføres.

Styret gis fullmakt til å tillate sammenslåing av andeler med de nødvendige ombygninger og innløsning av de tilhørende andeler med følgende ordlyd:

1. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å tillate sammenslåing av andeler med de nødvendige ombygninger og innløsning av de tilhørende andeler.
2. Generalforsamlingen orienteres om styrets vedtak. Melding om vedtak tas inn i styrets årsberetning.

Retningslinjer

1. Andelseier gis rett til å kjøpe én - 1 - nærliggende andel i tillegg til sin egen. Den nye andelen kan ligge over, under eller ved siden av den nåværende andelen.
2. Det forutsettes at andelene juridisk og fysisk slås sammen innen 6 mnd. fra tillatelse er gitt.
3. Dersom det ikke gjennomføres sammenslåing innen 6 mnd fra tillatelse er gitt, kan styret pålegge andelseier å selge den ene andelen til person som styret godkjenner.
4. Det skal betales ny husleie lik summen av de to leilighetene. I fratrekk kommer evt. avgifter som normalt beregnes pr. andel.
5. Andeler der det tidligere er bygget ut på loft eller i kjeller, kan ikke slås sammen med andre nærliggende andeler.
6. Andeler som slås sammen utgjør etter sammenslåing kun én boenhet, og skal kun disponere én bod i kjeller og én på loft.
7. All bygningsmessig utarbeidelse og kostnader forbundet med disse besørges av utbygger. Herunder gjelder også oppussing og rehabilitering av oppgang/fasade etter evt. fjerning av inngangsdør.
8. Alle administrative kostnader, private og offentlige, besørges av utbygger.

Driftsregler for Trafoen
i
Torshov Kv VIII Borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen 23. mai 2007
revidert på generalforsamlingen i 2009, 2013 og 2024

Driftsreglene for trafoen er underlagt og supplerer følgende dokumenter:
1. Vedtektene, vedtatt 16. januar 1978, og sist revidert 18. mai 2006.
2. Husordensreglene, vedtatt 19. november 1954, og sist revidert 18. mai 2006.

1. Målsetninger for Trafoen

1.1. Trafoens overordnede funksjon er å fungere som et sosialt møtested for andelshaverne.
1.2. Det åpnes for lukkede arrangementer i trafoen for andelshaverne, i tilfeller der dette ikke strider mot fellesskapets interesser, ref. pkt. 3.3.
1.3. Målsetninger:
- Trafoen skal brukes mest mulig.
- Trafoen skal brukes av flest mulige andelshavere.
- Trafoen skal brukes til et mangfold av aktiviteter.

2. Administrasjon og økonomi

2.1. Styret er overordnet ansvarlig for drift og økonomisk styring av trafoen.
2.2. Driften av trafoen ivaretas av en driftsgruppe. Driftsgruppa supplerer seg selv ved behov.
2.3. Driftsgruppa er underlagt styret og består av minst fire personer.
2.4. Driftsgruppas mandat er å bidra til at trafoen brukes i henhold til målsetningen, samt å følge opp at driftsreglene blir fulgt.
2.5. Driftsgruppa har ansvaret for å:
- Hjelpe til med manuell bestilling.
- Selge nøkler.
- Utarbeide budsjett for drift av trafoen i samarbeid med styret.
- Gjennomføre sosiale arrangementer for borettslaget.
- Etterse at bruken av trafoen er i samsvar med driftsreglene.
- Vurdere hensiktsmessigheten av driftsreglene fortløpende, og eventuelt fremme forslag til endringer av disse for ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

2.6. Driftskostnadene for trafoen dekkes gjennom borettslagets driftsbudsjett. Driftsinntekter fra trafoen tilbakeføres borettslagets driftsbudsjett. Det skal være en årlig gjennomgang av kostnader og inntekter knyttet til trafoen hvor nødvendige justeringer gjøres.

3. Utleie og reservasjon

3.1. Trafoen kan benyttes av alle andelshavere. Ved fremleie, kan fremleietaker og ikke andelshaver leie trafoen.

Når en andelshaver har fått godkjent fremleie av styret, er det rimelig at fremleietaker (som jo bor i gården) kan leie trafoen. Utleier som da bor et annet sted, vil da ikke få anledning til å leie trafoen. Dette skal ikke kunne omgås av andelshaver ved ikke å søke om fremleie.
3.2. Trafoen leies ut til lukkede arrangementer og overnatting. Utleie skjer etter "først til mølla-prinsippet". Dette skal primært skje gjennom borettslagets hjemmeside. Driftsgruppa er ansvarlig for å tilrettelegge for dette.
Trafoen kan ikke reserveres til samme tid flere uker på rad. Når et arrangement er gjennomført, kan trafoen reserveres til samme tid neste uke dersom trafoen er tilgjengelig.
3.3. I følgende tidsrom er trafoen åpen for alle andelshavere, og det vil ikke være anledning til å leie trafoen for lukkede arrangementer.
Lørdager, søndager og offentlige fridager mellom kl. 10.00 og 14.00.
Følgende datoer: 1. mai, 17. mai, 31. desember, St. Hansaften og borettslagets sommerfest. Det er mulig å bruke trafoen til åpne arrangementer for alle andelshavere disse dagene.
Ved barnedåp, konfirmasjon og bryllup kan trafoen reserveres fra kl. 22.00 kvelden før arrangementet, samt hele den påfølgende dagen. Fra kl. 10.00 til kl.14.00 må andre likevel kunne gjøre kortere ærender i trafoen.
a. Arrangementer som er åpne for alle gårdens beboere er fritatt for leie.
b. Medlemmer av driftsgruppa betaler ikke leie. Andelshavere som gjør en ekstra innsats for trafoen, kan fritas for leie. Dette avgjøres av trafogruppa etter skjønn.

3.4. Følgende bruk må den enkelte andelshaver betale leie for:
- Overnatting
- Lukkede arrangementer utenfor tidspunkt som nevnt i pkt. 3.3.

3.5. Prisene for overnatting og lukkede arrangementer (ref. pkt. 3.4) fastsettes av styret. Trafogruppen skal høres før endringer i prisene.
3.6. Driftsgruppa kan leie ut trafoen til offentlige eller kommersielle aktører til enkeltarrangementer. Dette skal ikke i vesentlig grad gå ut over målsetningene eller tilgjengeligheten slik beskrevet i pkt. 2.3. Driftsgruppa fastsetter priser for denne form for utleie.
3.7. Dersom offentlige eller kommersielle aktører ønsker å leie trafoen regelmessig skal dette avgjøres av generalforsamlingen.
3.8. Trafoen leies ikke ut til privatpersoner som ikke er andelshavere.

4. Regler for bruk

4.1. Andelshavere som bruker trafoen, er ansvarlig for denne i tråd med driftsreglene for trafoen og husordensreglene.
4.2. Andelshavere får tilgang til trafoen gjennom sin personlige elektroniske nøkkelbrikke. Anvendelse av nøkkelbrikken loggføres. Det vil derfor være mulig å kartlegge hvem som har låst seg inn i trafoen ved eventuelle skader og mislighold.
4.3. Trafoen kan ikke brukes av personer under 18 år uten foresattes tilstedeværelse. Ansvaret for bruken av trafoen følger andelshaveren som nøkkelen er registrert på.
4.4. Trafoen skal ryddes og rengjøres etter bruk. Det er ikke anledning til å sette igjen gjenstander i trafoen. Gjenstander som settes igjen vil bli fjernet.

4.5. Dersom rengjøring ikke er tilfredsstillende, vil dette bli utført på andelshavers regning. Driftsgruppa har myndighet til å iverksette dette uten videre opphold.
4.6. Alt elektrisk utstyr (for eksempel kaffetrakter, lydanlegg etc.) skal slås av når trafoen forlates.
4.7. Bruk av trafoen krever spesielle hensyn i forhold til støy, siden bygget ligger midt i gården. dette innebærer at det skal være stille etter kl. 23.00 i tråd med husordensreglene.
4.8. Overnatting:
- Overnatting kan reserveres alle dager med unntak av datoer presisert i punkt 2.3 og medfører at kun andelshaver har tilgang til trafoen i tidsrommet mellom kl. 22.00 og kl. 10.00.
- Overnattingsgjestene kan bruke trafoen før og etter dette, men da er trafoen også tilgjengelig for andre andelshavere.
- Borettslaget står ikke ansvarlig for tap av personlige eiendeler i trafoen.
- Trafoen skal være ryddet og tilgjengelig for andre senest klokken 10.00 påfølgende dag.
- Sammenhengende overnatting i mer enn tre netter, skal godkjennes av driftsgruppa.

4.9. Lukkede arrangementer:
I forbindelse med lukkede kveldsarrangementer skal trafoen være ryddet og tilgjengelig for andre senest kl. 10.00 påfølgende dag. I forbindelse med arrangementer på dagtid, skal trafoen ryddes umiddelbart etter bruk.
4.10. Driftsgruppa han sanksjonsmuligheter i forhold til mislighold, i form av utestengelse av andelshavere, samt inndragning av nøkkel dersom driftsreglene ikke overholdes av vedkommende andelshaver.

5. Nøkler

5.1. Alle andelseiere vil få utlevert sin egen nøkkel til Trafoen etter at de har betalt et depositum, samt signert en kontrakt der de aksepterer de gjeldende driftsreglene beskrevet i dette dokumentet.
5.2. Nøkkelen er kodet for hver enkelt andelseier, og er å regne som den enkeltes eiendom og personlige ansvar. Mislighold av nøkler vil således innebære personlig erstatningsansvar.

Husordensregler Torshov kvartal VIII - Frankrikegården

Husordensregler for A/L Borettslaget Torshov kvartal VIII ble første gang vedtatt på stiftelsesmøte 19. november 1954, senere revidert 11. mai 2006. Sist godkjent på generalforsamling 7.mai 2024.

1. Formål

Formålet med husordensreglene er å bidra til et godt bomiljø for alle andelseiere i gården. Alle beboere skal bidra til å skape trivsel og en atmosfære som gir sosial trygghet for alle aldersgrupper i gården. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.

2. Regelverk

Husordensreglene gjelder i tillegg til borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Andelseieren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden, besøkende og andre som gis adgang til leiligheten, eller leier Trafoen.

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

Brudd på husordensregler innebærer brudd på avtalen mellom andelseier og borettslaget. Styret kan følge opp brudd med pålegg om endringer, eller utbedringer på andelseierens bekostning.

3. Bruk av leilighet

3. 1 Støy

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23:00 til kl. 07:00. Dette gjelder også for bruk av Trafoen og bruk av veranda/balkong/felles uteareal. Naboer bør varsles dersom man skal ha gjester eller avholde selskap som vil medføre mer støy enn normalt.

Naboer skal varsles før oppussing, ombygginger eller arbeid i leiligheter som vil medføre støy.

3.2 Ivaretakelse av leilighet

Alle rom må holdes rimelig oppvarmet og utluftet på en slik måte at man unngår skade og fukt i leiligheten. Det skal ikke etableres mekaniske vifter, utlufting eller andre innretninger som forstyrrer byggets naturlige ventilasjon. Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut mot felles oppgang.

3.3 Teknisk utstyr, vann og brann

Rørlegger eller elektriske arbeider skal utføres av autoriserte håndverkere/installatører. Arbeid for øvrig må utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte.

Toalett og avløp skal ikke benyttes til å kaste avfall som ikke hører hjemme der. Andelseiere har ansvar for å regelmessig rengjøre sluk på badet. Det må ikke helles ildsfarlige væsker eller matolje i avløpet eller kjøkkenvasken.

Andelseier må vite hvor leilighetens hovedkran er installert og hvordan denne stenges. Det bør installeres avstengningskran på oppvask- og vaskemaskiner og varmtvannsberedere.

Antenner eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

3.4. Balkonger og terrasser

Det skal vises hensyn ved røyking på balkong da dette kan være til sjenanse for nærliggende leiligheter og naboer.

Det er kun tillatt med bruk av gass eller elektrisk grill på balkong og terrasser.

3.5 Boder på loft og kjeller

Boder skal holdes i god stand. Andelseier er økonomisk ansvarlig for skader som påføres borettslagets eiendom som følge av gjenstander som oppbevares i boden.

Det skal ikke lagres eksplosjonsfarlige stoffer i bodene. Det skal ikke lagres mat i boder som kan tiltrekke skadedyr. Det skal heller ikke oppbevares gjenstander som kan forårsake fukt eller vannskader.

4. Bruk av fellesarealer

4.1. Trappeoppganger

Det skal ikke oppbevares gjenstander som f.eks. sykler, barnevogner, skoskap eller akebrett i felles trappeoppganger. Gjenstander som oppbevares i felles trappeoppganger fjernes for eiers regning.

Dører til oppganger, samt kjeller og loft skal alltid være låst.

4.2 Bakgård

Bakgården er til felles bruk, hygge og nytte for alle beboere. Dette omfatter også alle utemøbler. Det er ikke anledning til å reservere deler av fellesarealet ved å sette ut privat utemøblement som ikke tas inn umiddelbart etter bruk.

Hagegruppen er i samarbeid med beboerne ansvarlig for beplantning på borettslagets eiendom og i felles gårdsrom. Alle plikter å ta hensyn til og verne om plener og beplantning,

- Ballspill og annen lek på fellesareal må foregå med forsiktighet av hensyn til andre.
- Etter lek på fellesområder skal det ryddes. La fellesområdet se ut som det gjorde før bruk.
- Hage og øvrig beplanting har lettere for å ta varig skade ved uforsiktig behandling på vår, høst og vinter, bes alle ta hensyn til dette.

Ved bruk av hageslanger må vannet stenges forsvarlig av etter bruk. Barn skal ikke bruke hageslange uten foresatte til stede.

Det er ikke tillatt å røyke innendørs i fellesområder som trappeoppgang, loft, kjeller eller i Trafoen. Ved røyking utendørs skal det tas hensyn til om røyken sjenerer naboer og leiligheter.

Barnevognboder skal kun benyttes til oppbevaring av barnevogner. Bodene fordeles av styret etter behov. Når behovet opphører skal styret straks varsles for ny fordeling av boden.

For å unngå skadedyr, skal det ikke mates fugler fra balkonger eller vinduer, eller på annen måte legges ut mat til dyr i bakgården.

4.3 Tørkeskur og sykkelparkering

Tørking av tøy utendørs skal skje i tørkeskurene. Tøy skal tas inn straks etter tørking for å frigjøre plassen til andre.

To tørkeskur i bakgården skal brukes til både tørking av klær og parkering av sykler. Det skal tas hensyn til beboere som ønsker å benytte tørkeskurene til tørking av klær.

Området for sykkelparkering skal holdes ryddig og ødelagte sykler skal fjernes. Ødelagte sykler som ikke er fjernet innen vår- og høstdugnad blir fjernet av vaktmester.

5. Brannsikring

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

Det skal minimum være et brannslukkingsapparat i hver enkelt leilighet. Borettslaget har ansvar for service og utskiftning. I tillegg til felles detektor anbefales det å ha en ekstra røykvarsler i leiligheten.

6. Avfall og søppel

Husholdningsavfall kastes i utvendige avfallsdunker iht. gjeldende regler for kildesortering. Avfall skal ikke settes utenfor avfallsdunkene, på fellesarealer eller i trappeoppganger.

Det skal ikke kastes annet avfall i de respektive containere enn hva de er tiltenkt.

- Spesialavfall må leveres av andelseier til kommunens avfallsmottak.
- Glass, metall og klær kastes i egne containere som er plassert på ulike steder i nabolaget.
- Småelektronikk, lyspærer og batterier leveres i beholdere plassert på matbutikker.

I perioder med utbygging eller oppussing er andelseier ansvarlig for å besørge rydding og rengjøring på eget initiativ og for egen kostnad. Byggeavfall, herunder avfallssekker til henting, skal fjernes så raskt som mulig

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

7. Bruk av bil

Kjøring inne på området er ikke tillatt, unntatt for kortvarig av- og pålasting, transport av tunge kolli, bevegelseshemmede eller ved flytting. Tillatt kjøring skal skje i gangfart, det gjelder også kjøring i Mastrupsgate.

Parkering skal skje på fastsatte parkeringsplasser for andelseiere som er tildelt parkeringsplass, jfr. parkeringsreglementet.

Biler som ikke har tillatelse til å parkere kan bli bøtelagt, eventuelt også tauet bort for eierens regning og risiko.

8. Fellesvaskeri

Vaskeriet er åpent alle dager fra kl. 08:00 til 22:00. Vaskeriet er stengt på helligdager med unntak av søndager, samt 1. og 17. mai.

Vasketider kan reserveres maksimum 14 dager frem i tid. Beboere kan booke opptil 3 timer per gang. Reserver vask med telefonnummer, slik at du kan kontaktes ved behov. Reservasjon for vask blir ugyldig hvis ikke anvendt 30 minutter etter starttid.

Brukere av fellesvaskeriene er ansvarlig for å holde vaskerommet rent og ryddig. Lofiltre i tørketrommel skal alltid tømmes etter bruk. Vaskemaskin, tørketrommel og tørkerom skal tømmes for tøy innen reservert tidsbruk. Det er ikke tillatt å oppbevare tøy eller vaskeutstyr i vaskeriet.

9. Dyrehold

Det er tillatt for husstandene å eie husdyr. Styret kan nekte dyrehold dersom andelseieren tidligere har hatt dyrehold som har vært til sjenanse for borettslaget.

Eventuelle skader dyret påfører borettslagets eiendom må dekkes av andelseieren. Hunder skal være i bånd på borettslagets eiendom. Hunder skal ikke luftes i bakgården, eventuell avføring skal fjernes straks.

BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 8

Velkommen til Frankrikegården

Gratulerer som ny andelseier i borettslaget Torshov Kvartal VIII - **Frankrikegården**! Styret i gården vil med dette ønske deg hjertelig velkommen og vi håper du vil trives i bofellesskapet vårt. Dette skrivet gir deg viktig informasjon og praktiske opplysninger som er nyttige for deg som er ny i gården.

Vibbo er vår informasjons- og kommunikasjonskanal

På Vibbo (torshovkvartal8.no) finner du informasjon om det meste du måtte lure på. Styret bruker Vibbo som sin viktigste kommunikasjonskanal til beboerne. Her legger vi ut nyheter, informasjon og viktige beskjeder.

Noe av det viktigste for deg som nyinnflyttet gjengir vi i dette brevet, men vi anbefaler deg å bruke Vibbo aktivt til å søke informasjon. Her finner du også vedtekter og husordensregler.

Viktig om rør og oppussing

Fra og med generalforsamlingen 2025 er det vedtatt nye regler som gjelder alle andelseiere:

Ved oppussing av kjøkken, bad eller WC er du pliktig til å varsle styret i forkant, slik at vi får vurdert om felles vann- og avløpsrør må skiftes ut.

Dette er viktig for å sikre borettslagets fremtidige infrastruktur, og bidrar til lavere kostnader og færre skader over tid. Borettslaget dekker selve rørskiftet, men det er ditt ansvar å varsle i tide og følge retningslinjene.

Vi ber deg lese § 5-4 i vedtektene og de tilhørende retningslinjene på Vibbo, under temaet **Oppussing og vedlikehold**. Her finner du alt du trenger å vite før du går i gang.

Vi ber deg også lese gjennom Vedtekter Torshov Kvartal VIII.

Om oss

Frankrikegården er en del av det som kalles Torshovbyen. Gården ble bygget på 1920-tallet som den del av den kommunale boligbebyggelsen under ledelse av byplansjef Harald Hals.

Frankrikegården er et aktivt og trivelig borettslag med omtrent 179 leiligheter. Som beboere i Frankrikegården har vi tilgang til et stort fellesskap og flotte fasiliteter, noe som også betyr et ansvar for hver enkelt av oss. Det gode bomiljøet kommer ikke av seg selv og vi setter pris på at alle bidrar med å ta vare på fellesareal og viser hensyn overfor naboene.

Les våre Husordensregler om hvordan vi ønsker å ha det hos oss.
Vi er heldige som har en fantastisk vakker bakgård med flott beplantning. Dette er mye takket være ivrige beboere, der de mest dedikerte er med i en **Hagegruppe** som tar et ekstra ansvar. Hagegruppen tar veldig gjerne imot nye medlemmer. For mer info se Hagegruppa.

Den gamle **Trafoen** i bakgården er borettslagets felles "grendehus". Trafoen kan leies av beboerne til arrangementer og overnatting. Se Trafoen for bookingkalender og annen praktisk informasjon. Trafoen administreres av **Trafogruppen,** som består av engasjerte beboere som også tar ansvar for en rekke sosiale tilstelninger i løpet av året. Vi har bl.a. sykkelløpet Tour de Frankrikegården, Halloween-fest for barn og unge, påskeeggjakt, en årlig sommerfest, og ikke minst det årlige fotballoppgjøret mellom Frankrike- og Italiagården. Trafogruppen tar gjerne imot flere medlemmer.

Borettslaget har generalforsamling en gang i året (mai) og vi oppfordrer alle til å engasjere seg. Informasjon om hvem som til enhver tid sitter i **styret** og hvilke ansvarsområder de har kan du se på Vibbo under Kontakter. Vi sender ut jevnlige Nyheter i Vibbo der vi fortløpende informerer om det vi jobber med.

Praktisk informasjon

Postkassen din

Skilt til postkasse bestiller du selv fra Posten: http://skiltbutikken.posten.no/variants/109.

Nøkler

Utgangsdøren til oppgangene har systemnøkler. Ved tap av nøkler, eller behov for flere, må disse rekvireres gjennom borettslaget og andelseier må betale nøklene selv. Ta kontakt med nøkkelansvarlig i styret ved behov for bestilling, se fremgangsmåte her på Vibbo.

Borettslaget har lagt til rette for **digitale nøkler** for alle utgangsdører. Dette gjøres gjennom appen Unloc, og betyr at du kan åpne døren med mobilen. Ta kontakt med nøkkelansvarlig i styret for tilgang. Du kan installere slik nøkkel på egen inngangsdør også. For mer informasjon om digital nøkkel se Elektronisk dørlås med OBOS-nøkkel | OBOS.

Navn på ringeklokke

Endre navn på ringeklokken kan du også gjøre selv. Skriv ut en lapp i passende størrelse med navnet ditt i skrifttype Arial (normal, ikke kursiv eller fet) i størrelse 16 punkt. Du kan enten få hjelp av Vaktmester eller åpne dekselet og legge lappen inn selv dersom du får det til. Vi ser helst at du **ikke** bare klistrer en tape med navnet ditt direkte på ringeklokken.

Brannvern
Leiligheten din har en eller flere sensorer som er koblet til et felles varslingsanlegg for hver oppgang. Alarmen er *ikke* koblet til en alarmsentral. Ved røykutvikling vil alarmen først gå i den aktuelle leiligheten der røyk oppstår, før den vil gå i alle leiligheter og fellesareal i oppgangen. Det er viktig at du setter deg inn i hvordan alarmen fungerer. Det henger oppslag på tavlen ved inngangspartiet. I tillegg anbefaler vi å montere egne røykvarslere.

Alle andeler skal ha både pulverapparat og en skumslukker (sprayboks). Det er styret som har kjøpt inn disse og de skal følge andelen ved overtagelse. Vennligst sjekk at begge er på plass, og ta det opp med selger dersom det ikke er tilfelle. Du finner mer informasjon om dette på Vibbo under temafanen Brann og brannsikring. Her er det også en sjekkliste som gir deg gode råd om hvordan du kan sikre deg (og naboen) på best mulig måte. Les denne informasjonen nøye.

Vedlikehold, oppussing og ombygging
Borettslaget har ansvaret for vedlikehold av fellesareal, og jobber etter en vedlikeholdsplan. Andelseier har ansvar for vedlikehold av egen bolig, inkl. eventuell takterrasse, se Vedtekter Torshov Kvartal VIII.

Ved oppussing eller ombygging må andelseier sette seg inn i og følge gjeldende regelverk for tiltaket. Større rehabilitering (f.eks. endring i bærende konstruksjoner eller brudd på branncelle) kan være søknadspliktig. Ved oppussing som innebærer endringer av fellesareal (oppgang, fasade eller at brannskille mellom andel og fellesareal brytes etc.) må styret varsles og gi godkjenning i forkant. På grunn av støy og støv bør naboer varsles ved oppussing, og støyende arbeid bør foregå i normal arbeidstid. Se nettsiden for mer informasjon.

Pålegg om skifte av rør
Borettslagets vann- og avløpsrør er av eldre dato. På generalforsamling i 2025 ble det vedtatt at borettslaget skal gjennomføre en gradvis utskifting av felles vann- og avløpsrør, i takt med oppussing i den enkelte andel. Se § 5-4 i borettslagets vedtekter, og de til enhver tid gjeldende retningslinjer på Vibbo.

Gradvis utskifting av vann- og avløpsrørene vil ta tid. Inntil videre er det alles ansvar å ta best mulig vare på dem. Det betyr:

- Ingenting annet enn avføring og dopapir skal i toalettet
- Fett og matrester må ikke skylles ned i kjøkkenvasken eller i toalettet.
- Det er viktig å rense avløp og sluk med jevne mellomrom. Gå ikke fra vaske- og oppvaskmaskiner som er i bruk, om vinteren må det alltid stå på varme i rom med vannrør.

Les mer på Vibbo: Pålegg om skifte av rør

Ildsteder og ventilasjon (inkludert vifter)
Alle leilighetene har minst ett fungerende pipeløp for bruk til peisovn (røykkanal). Det er mange inaktive pipeløp i gården, så det er veldig viktig at beboerne har en god dialog med styret før noen endringer gjøres på ildsted i en leilighet. **Alle inngrep mot pipeløp er søknadspliktig til styret.**

Gården har naturlig ventilasjon. Det betyr at det går flere vertikale ventilasjonskanaler gjennom bygget fra bunn til topp, med åpninger i hver leilighet oppover. Det er **ikke lov** å montere mekaniske vifter på disse kanalene, da det ødelegger for den naturlige luftstrømmen. Les mer om dette på Vibbo.

Renovasjon og vann/avløp
Avfallscontainerne våre skal kun brukes til papp/papir og husholdningsavfall. Spesialavfall og avfall som ikke går i en vanlig plastpose må leveres på en gjenbruksstasjon. Den nærmeste ligger her: Bentsehjørnet minigjenbruksstasjon

Tv og bredbånd
Borettslaget har en kollektiv avtale med Telia om kabel-tv og internett. Avtalen inkluderer bredbånd og en standardpakke med TV-kanaler. Både TV-boks og modem er inkludert. Logg deg inn på Min side hos Telia for å komme igang, eller bestille flere kanaler eller raskere internettilgang. Ta kontakt med Telia Kundeservice om du har problemer eller spørsmål.

Parkeringsplass
Borettslaget disponerer parkeringsplasser i indre gård. Disse leies ut til beboerne og tildeles etter eier-ansiennitetsprinsippet. Vi gjør oppmerksom på at det er lang venteliste for tildeling av plass. Det er ikke slik at man automatisk kommer på ventelisten når man flytter inn, man må aktivt si fra til styret om at man vil stå på listen. Søknad om parkeringsplass sendes på e-post til parkeringsansvarlig i styret.
Se informasjon under tema Parkering på Vibbo.
For gateparkering, sjekk kommunens side om Beboerparkering.

Boder og lagring i fellesareal
Alle andeler skal ha tilgang på boder. Borettslaget disponerer et antall utleieboder. Ved behov for ekstra lagringsplass, ta kontakt med styret for eventuell leie eller plass på venteliste. Lagring i fellesareal er strengt forbudt. Vaktmester har fullmakt til å fjerne gjenstander uten varsel.

Fellesvaskerier
Vi har to fellesvaskerier. Ett i Hegermanns gate 12b, og ett i Krebs gate 17. For å booke vasketid skriver du deg inn i bestillingsboken som ligger i vaskeriene.
Se reglene som gjelder for bruk av vaskeriene og vasketider under tema Vaskeri på Vibbo.

Vask av oppgang og fellesområder
Vi har avtale et vaskebyrå som har ansvar for renhold av trapper, Trafoen og vaskeriene. Dette dekkes gjennom husleien.
Dersom du gjennomfører oppussing eller annet arbeid som medfører ekstra støv og skitt i oppgangen, må du selv ta ansvar for at oppgangen vaskes fortløpende.

Skade
Ved akutt skade på gården eller egen andel, bør man straks iverksette skadereduserende tiltak. Borettslagets eiendom (bygningsmasse) er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring via Obos.

Ved skade må Obos kontaktes på forsikring@obos.no eller på telefon 22 86 83 98 i tillegg til at styret må informeres i e-post styret@torshovkvartal8.no.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Asle Løvik, Per Kvibergs gate 18, 0478 OSLO, aslelovik@hotmail.com

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 25.01.2017

Deres ref.: Vår ref.: 201516035-18 Saksbeh.: Tommy Monge Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	PER KVIBERGS GATE 18	Eiendom:	225/68/0/0
Tiltakshaver:	Asle Løvik	Adresse:	Per Kvibergs gate 18, 0478 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Per Kvibergs gate 18

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra kjeller til boligareal mottatt 09.01.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201516035			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eksisterende og ny plan kjeller			1/19
Eksisterende og ny plan 1. etasje			1/20
Eksisterende og nytt snitt			1/21

Klagefristen er tre uker

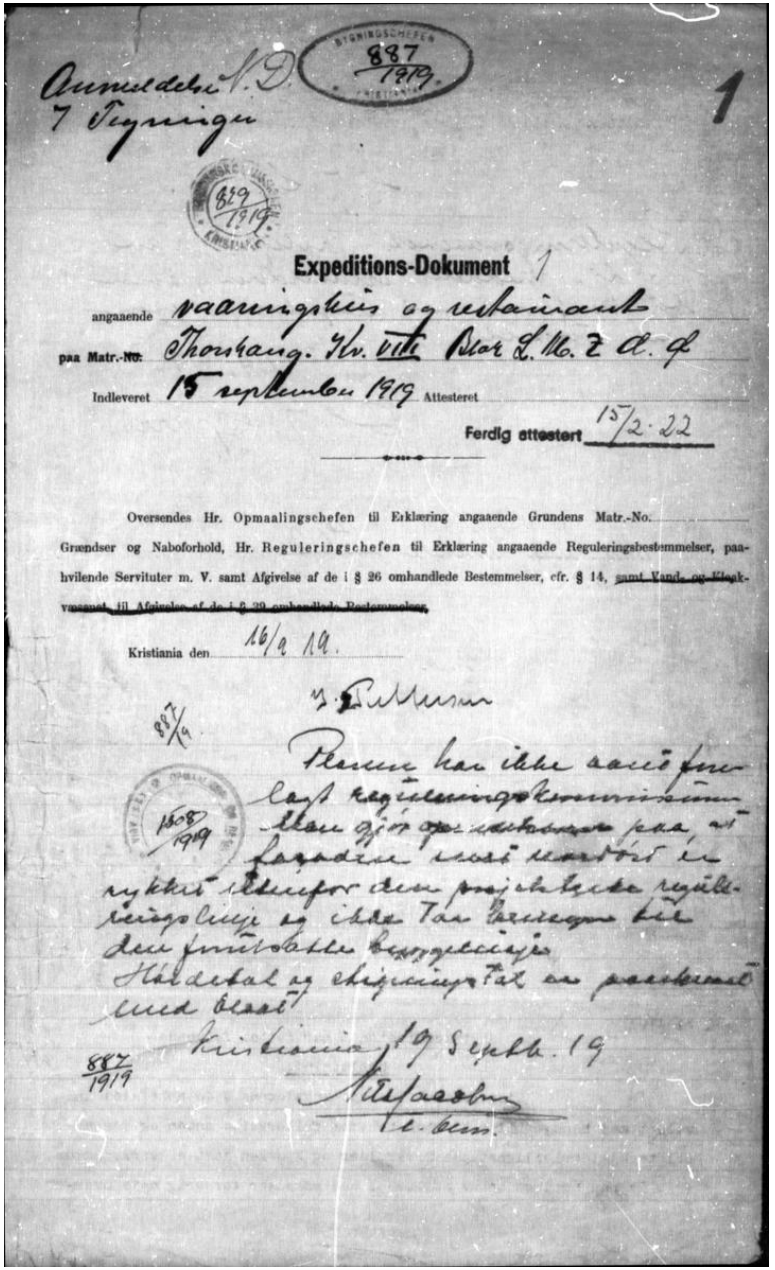
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.01.2017 av:

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:



Anmeldelse N.D.
7 Tegninger

BYGNINGSCHEFEN 887 1919 KRISTIANIA

1

829 1919

Expeditions-Dokument 1

angaaende vaaningshus og restauration

paa Matr.-No. Thorvang. Gl. vei Skjør L. No. 2 A. gl

Indleveret 15 september 1919 Attesteret

Ferdig attestert 15/2-22

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

Kristiania den 16/9 19.

V. Pettersen

887/19

1608 1919

Herom kan ikke uttales for saa vidt reguleringskommunen ikke gjør opmerksom paa at bygningen vistnok overskrider en rettelinje fastsat for den projekterte regulerings linje og ikke kan godkjennes for den fremtidige bebyggelse. Hoidedybde og skjæringsvinkler er passende med hensyn til

887/1919

Kristiania 19 Septbr. 19

Nilsen

f. d. Chm.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SIV ING ARNE SANDE
Ankerveien 75B
0766 OSLO

Dato: 15.03.2019

Deres ref.: Arne Sande Vår ref.: 201514882-5 Saksbeh.: Razegheh Alavi Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	PER KVIBERGS GATE 18	Eiendom:	225/68/0/0
Tiltakshaver:	Håkon Gøthesen	Adresse:	Per Kvibergs gate 18, 0478 OSLO
Søker:	SIV ING ARNE SANDE	Adresse:	Ankerveien 75B, 0766 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

Ferdigattest - Per Kvibergs gate 18

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for sammenføyning av leiligheter – H0302 og H0303, mottatt 15.03.2019.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201514882			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	E-02	01.02.2014	1/8

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.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.03.2019 av:

Razegheh Alavi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Håkon Gøthesen, Per Kvibergs gate 18, 0478 OSLO, hakon.gothesen@bbj.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Plan B
Storgata 37
0181 OSLO

Dato: 13 MAI 2008

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200203424-21 Saksbeh: Sven Sandberg Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	PER KVIBERGS GATE 18	Eiendom:	225/68/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Torshov Kvartal VIII	Adresse:	Per Kvibergs gate 12, 0478 OSLO
Søker:	Plan B	Adresse:	Storgata 37, 0181 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - PER KVIBERGS GATE 18

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

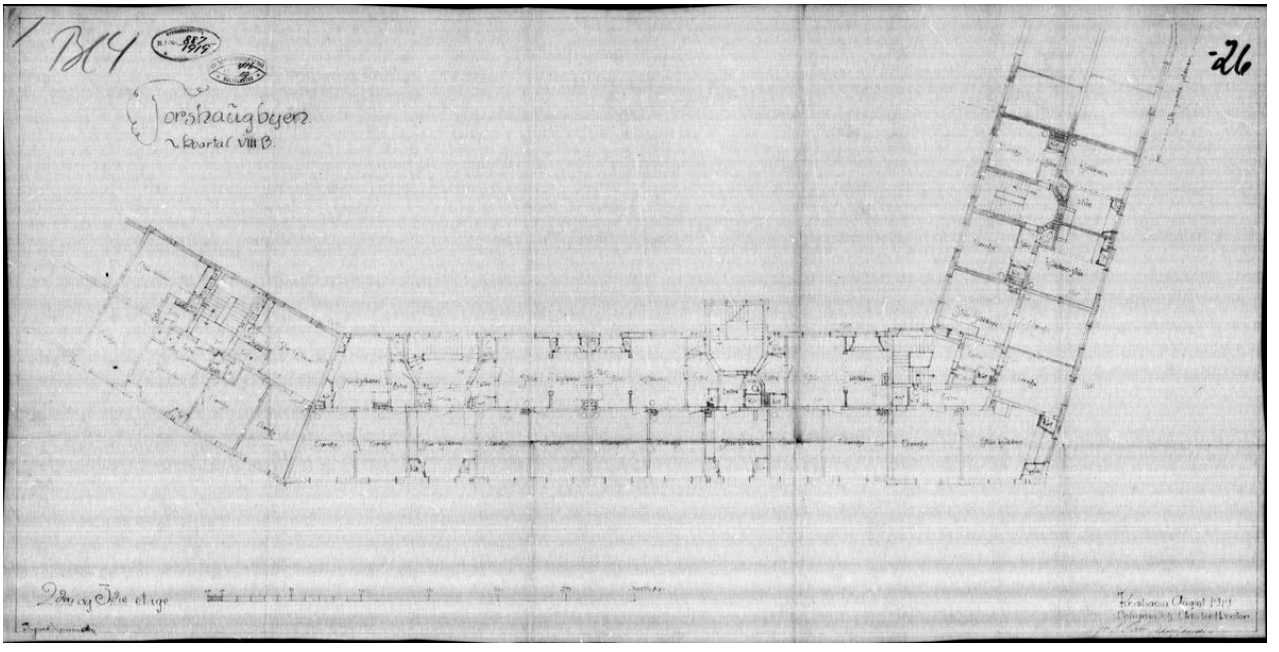
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

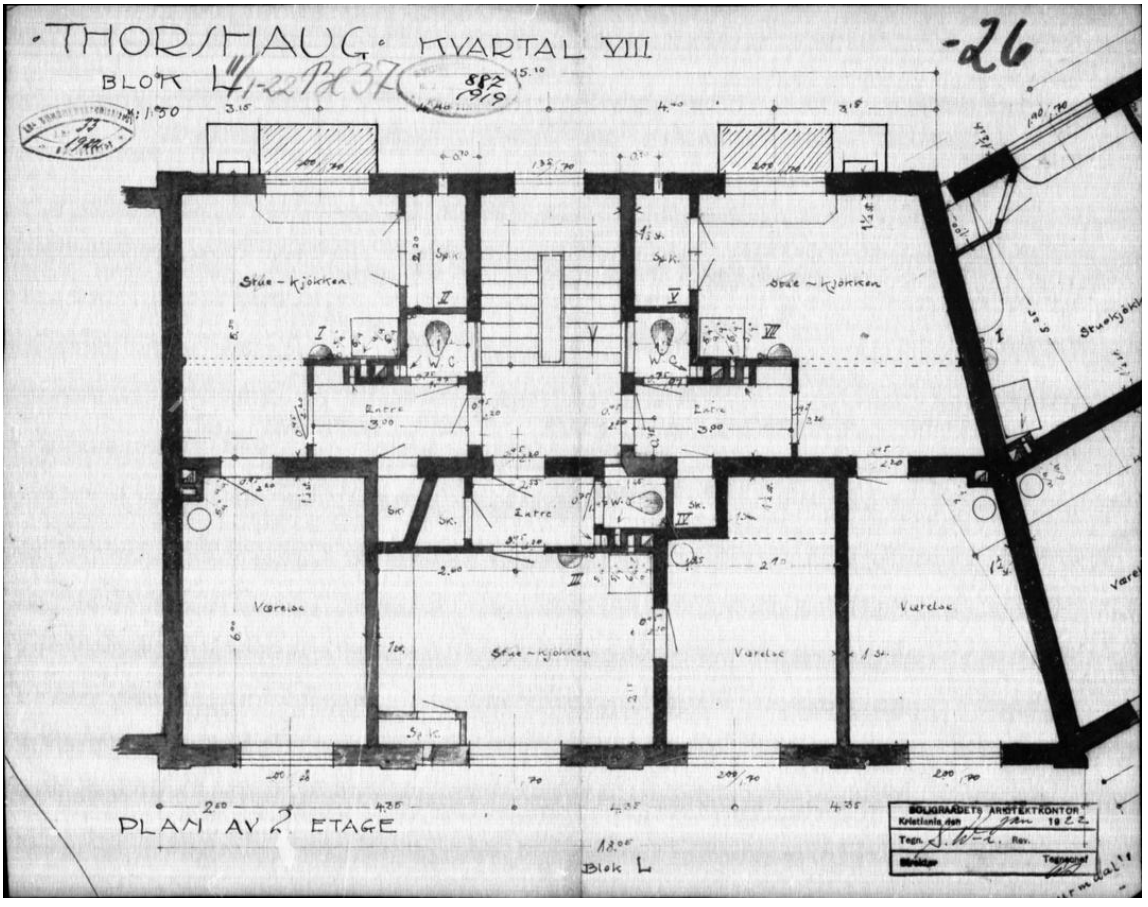
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

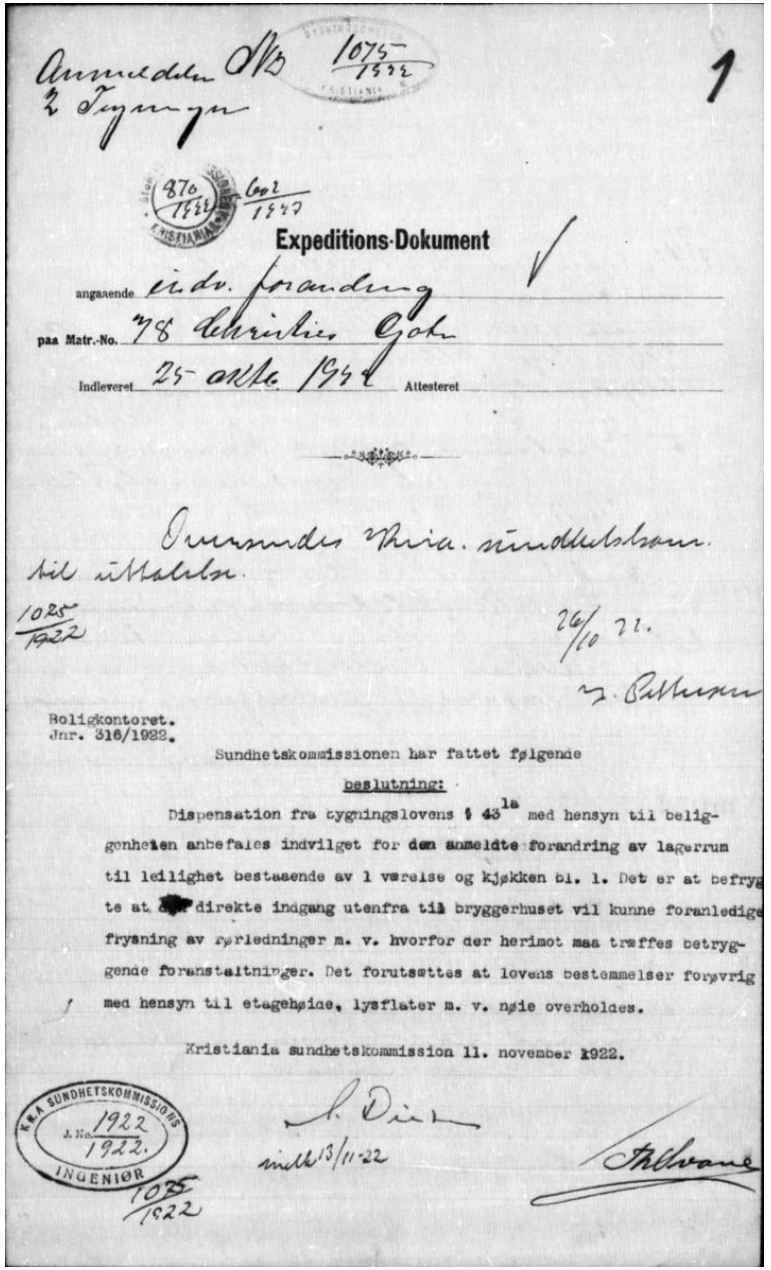
for Tine Aagesen
Hung. enhetsleder

Sven Sandberg
Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver


Forslag
Kvartal VIII B.
-26


THORSHAUG
KVARTAL VIII
BLOK L
-26
Stue - kjøkken
Entre
Værelse
Stue - kjøkken
Entre
Værelse
Entre
Stue - kjøkken
Værelse
Værelse
PLAN AV 2. ETAGE
Blok L
BOLIGRÅDETS ARKITEKTKONTOR



Anmeldelse NB 1075-1922

1

2 Tegninger

870 1922 602 1922

Expeditions-Dokument

angaaende indv. forandring

paa Matr.-No. 78 Schirmers Gate

Indleveret 25 okt. 1922 Attesteret

Undertegnede Maria Sundbeltsbraaten.

bil ittestelse.

1025-1922

26/10 22.

M. Bakkerud

Boligkontoret.
Jnr. 316/1922.

Sundhetskommissionen har fattet følgende

beslutning:

Dispensation fra bygningslovens § 43 1a med hensyn til beliggenheten anbefales indvilget for den anmeldte forandring av lagerrum til leilighet bestaaende av 1 værelse og kjøkken bi. 1. Det er at betrygte at [illegible] direkte indgang utenfra til bryggerhuset vil kunne foranledige fryseing av rørledninger m. v. hvorfor der herimot maa træffes betryggende foranstaltninger. Det forutsettes at lovens bestemmelser forøvrig med hensyn til etagehøide, lysflater m. v. nøie overholdes.

Kristiania sundhetskommission 11. november 1922.

K.M.A. SUNDHETSKOMMISSIONS J. No. 1922 1922. INGENIØR

A. Dietrichson

indtil 13/11-22

Thorvaldsen

1025 1922

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Tribo Rør AS
Postboks 44
1317 BÆRUMS VERK

Dato: 16 JAN. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200605807-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål Granberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PER KVIBERGS GATE 18	Eiendom:	225/68
Tiltakshaver:	Linda Lauritzen	Adresse:	Per Kvibergs gate 18, 0478 OSLO
Søker:	Tribo Rør AS	Adresse:	Postboks 44, 1317 BÆRUMS VERK
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Pål Granberg
saksbehandler

Kopi til: Linda Lauritzen, Per Kvibergs gate 18, 0478 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Kopi til:AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

THORENDAHL AS
Tvetenveien 44
0666 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.03.2021
Tonje Bjørkvik	201613807 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse:	PER KVIBERGS GATE 10 - 22 MED FLERE	Eiendom:	225/64/0/0
Tiltakshaver:	AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG	Søker:	THORENDAHL AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Per Kvibergs gate 10 - 22 Med Flere

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 17.03.2021.

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/

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Falkenberg Thomas
Akersveien 20
0177 OSLO

Dato: 20 FEB 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200204816-18 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Olav Balterud	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PER KVIBERGS GATE 18	Eiendom:	225/68
Tiltakshaver:	Borettslaget Torshov kv. VIII	Adresse:	Per Kvibes gate 14, 0478 OSLO
Søker:	Falkenberg Thomas	Adresse:	Akersveien 20, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Annen ombygging som medfører fravikelse av bolig

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 20.08.2002 med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Na Stephansen
for avdelingsleder

Hans Olav Balterud
saksbehandler

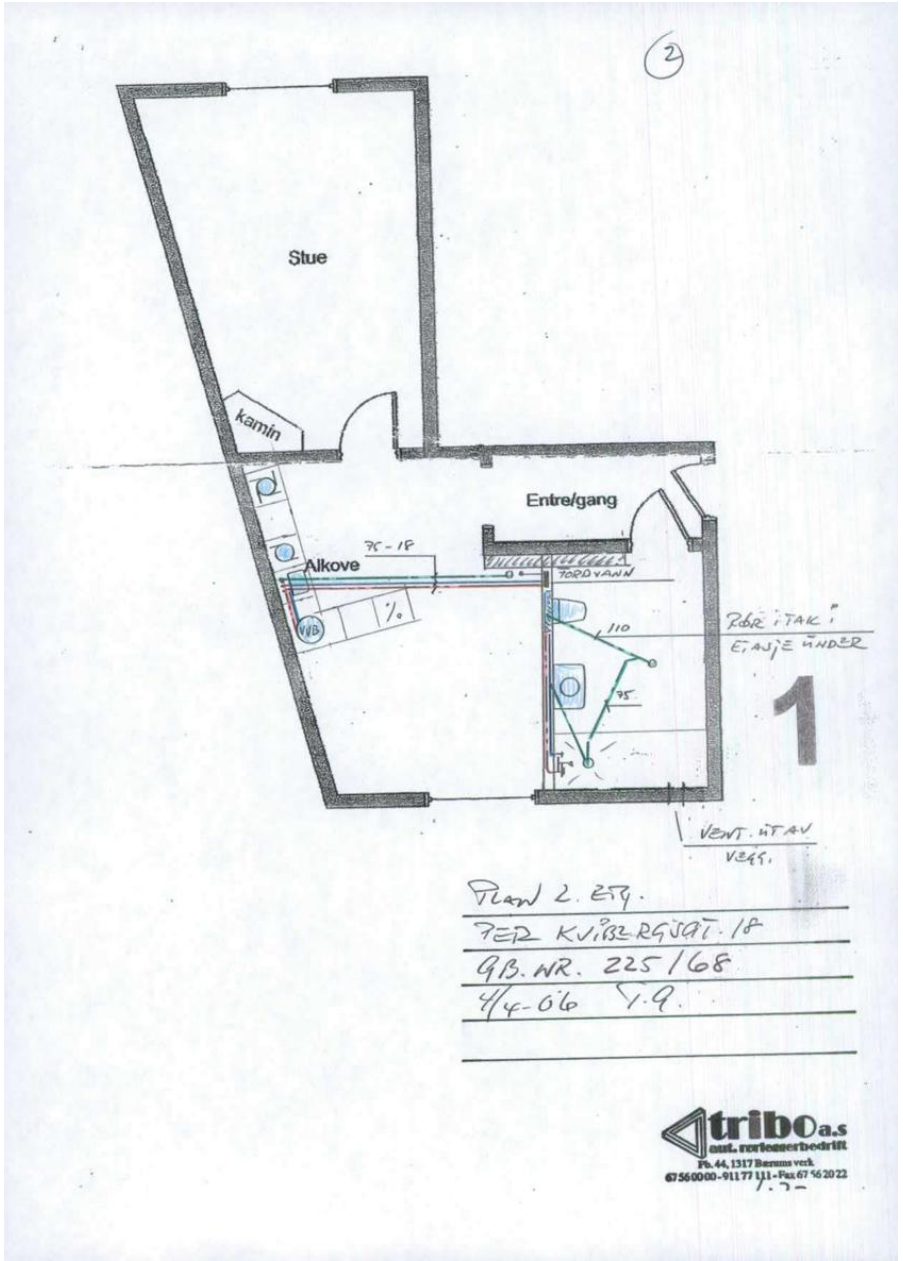
Kopi til:
Tiltakshaver

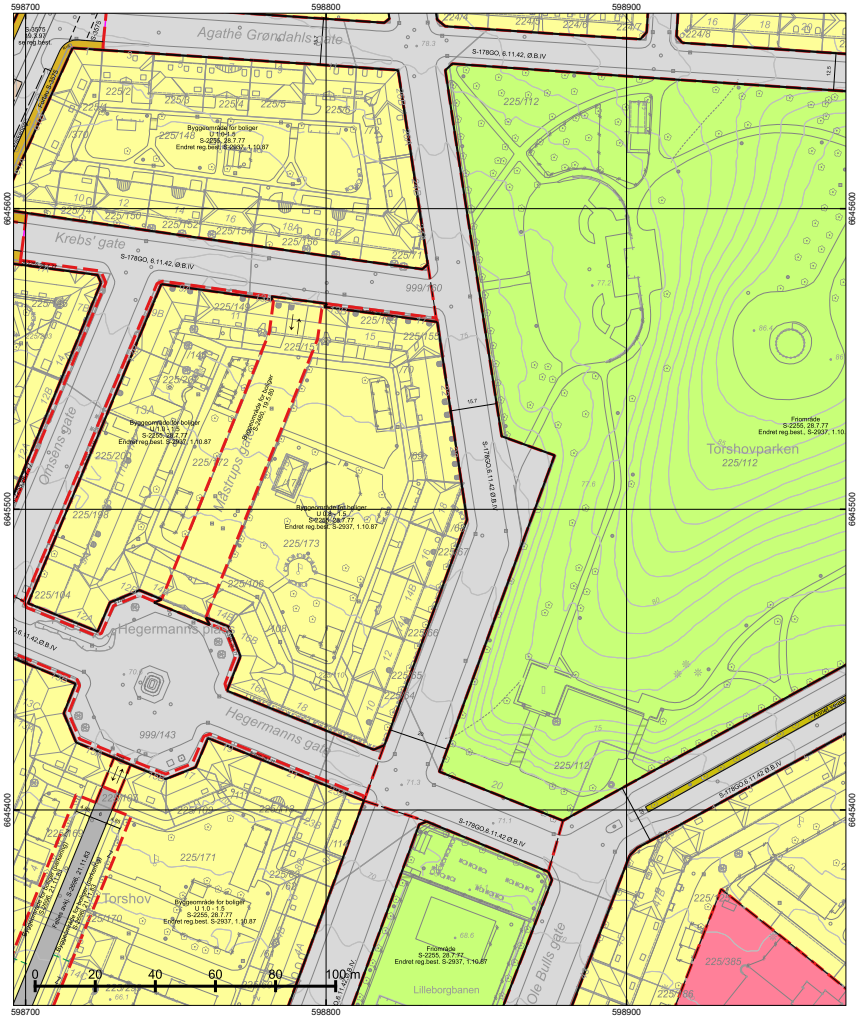
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA


2
Stue
kamin
Entre/gang
Alkove
75 - 18
TØRDVANN
VB
110
75
RØR I TAK
ETASJE UNDER
1
VENT. UT AV VEGG.
Plan 2. Etg.
PER KVIBERGSGT. 18
GB. NR. 225/68
4/4-06
1:9.
tribo a.s
aut. rørleggerbedrift
Pb. 44, 1317 Bærums verk
67560000 - 91177 111 - Fax 67 56 20 22



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146935/ 86517589
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: Per Kvibergs gate 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/68

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)

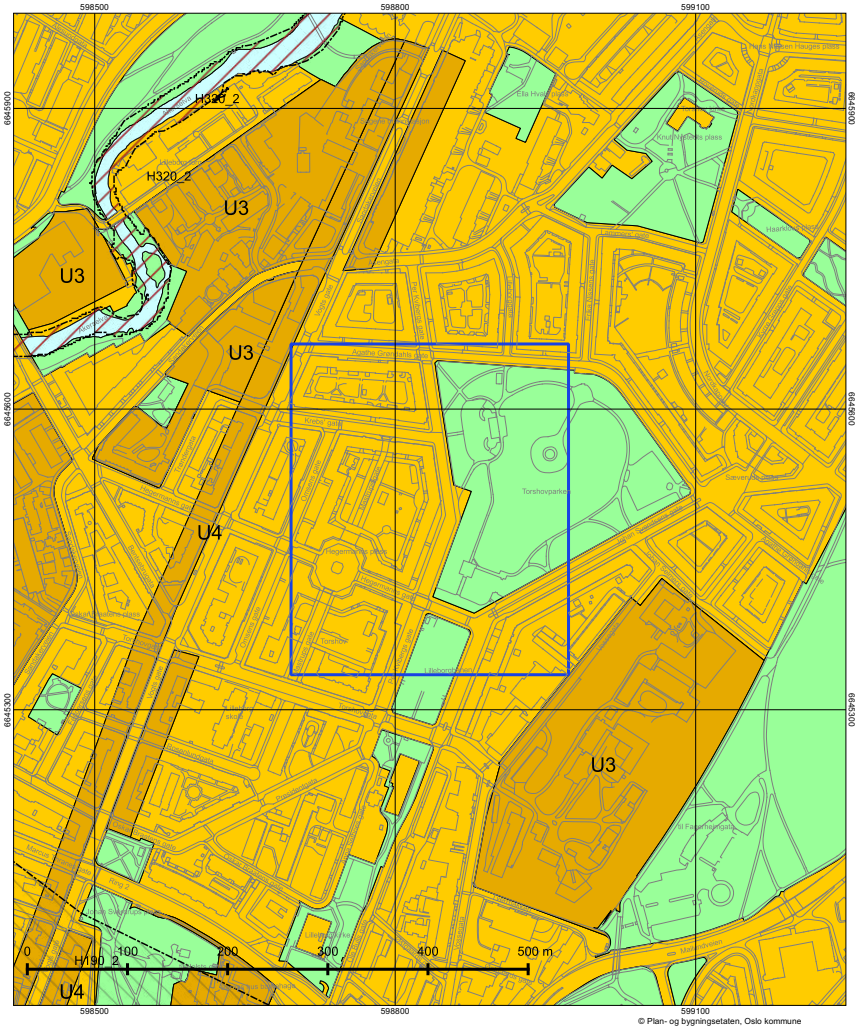
- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Regulert eiendomsgrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



Oslo

Dato: 22.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146935/86517589
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik St. Hanshaugen
Maren Tostrup

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.09.2025
5-0378/25	25/3928 - 2	Anita Christine Bliksvær	

Per Kvibergs gate 18 - gnr./bnr./andel nr. 225/68/146 - Festeopplysninger

Saken gjelder festekontrakt mellom Torshov Kvartal 8 Borettslag og Oslo kommune
Vi viser til e-post av 31. august 2025 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av andel nr. 146 i Per Kvibergs gate 18.

Festeavgiften
Torshov Kvartal 8 Borettslag betaler en årlig festeavgift på kr 244 340. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag.

Festeavgiften ble sist regulert den 1. desember 2021. Neste regulering vil bli 1. desember 2031. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Festetiden
Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2021 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Kjøp av festetomten
Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32.

Festekontraktens bestemmelser ved overdragelse av andeler
Ifølge festekontraktens § 13, som gjelder overdragelse og forkjøpsrett, kan vi ikke se at Oslo kommune behøver å godkjenne overdragelse av andeler. Det er kun ved overdragelse av festeretten og de bygninger som står på det festede arealet at det er nødvendig med Oslo kommunes samtykke.

Oslo kommune har heller ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andeler.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Kontakt for mer opplysninger
Andre opplysninger om leilighetens og dens rettigheter må innhentes fra:

AL Torshov Kvartal 8 Borettslag v/OBOS Eiendomsforvaltning AS,
Postboks 6666 St Olavs Plass
0129 Oslo

Vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Christine Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnummer: 5-0378/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Per Kvibergs gate 18 0478 OSLO

Betegnelse: Gnr 225, bnr 68 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no