

Omsens gate 14



Velkommen til

Omsens gate 14



Salgsoppgaven produsert 28. april 2025

Torshov

Koselig 2-roms i populær Torshovgård | Tregulv, god takhøyde og store vinduer | Peis | Bad 2021| Flott bakgård!

Prisantydning	4 890 000,-
Fellesgjeld	110 929,-
Omkostninger	9 563,-
Totalpris	5 010 492,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 650,-
BRA-i	49 kvm
Totalt BRA	61 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1920

Megler	Ine-Camilla Fiskum Graven
Telefon	901 84 046
E-post	i.graven@nordvikbolig.no

Megler 2	Hanna Gjervan Paulsen
Telefon	404 56 222
E-post	h.paulsen@nordvikbolig.no




Jacobs



Kort fortalt

OMSENS GATE 14
Presentert av Ine-Camilla Graven v./ Nordvik Torshov

En koselig 2-roms leilighet i klassisk Torshovgård. Her bor man sentralt, men allikevel tilbaketrukket, med nærhet til urbant byliv og store, flotte grøntområder. Leiligheten ligger i høy 1.etasje og oppleves skjermet og rolig! Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, soverom og bad. Enkel adkomst til flott, felles bakgård med utemøbler, leke- og grøntområde. Her får du klassiske detaljer som malte originale tregulv, teglsteinsvegg, store vinduer og god takhøyde.

- To eksterne boder, loftsbod på ca. 9kvm og kjellerbod på ca.3kvm
- Veldrevet borettslag med flotte uteområder
- Kjøkken fra 2015
- Bad fra 2021
- Vinduer fra 2016

Velkommen til visning!

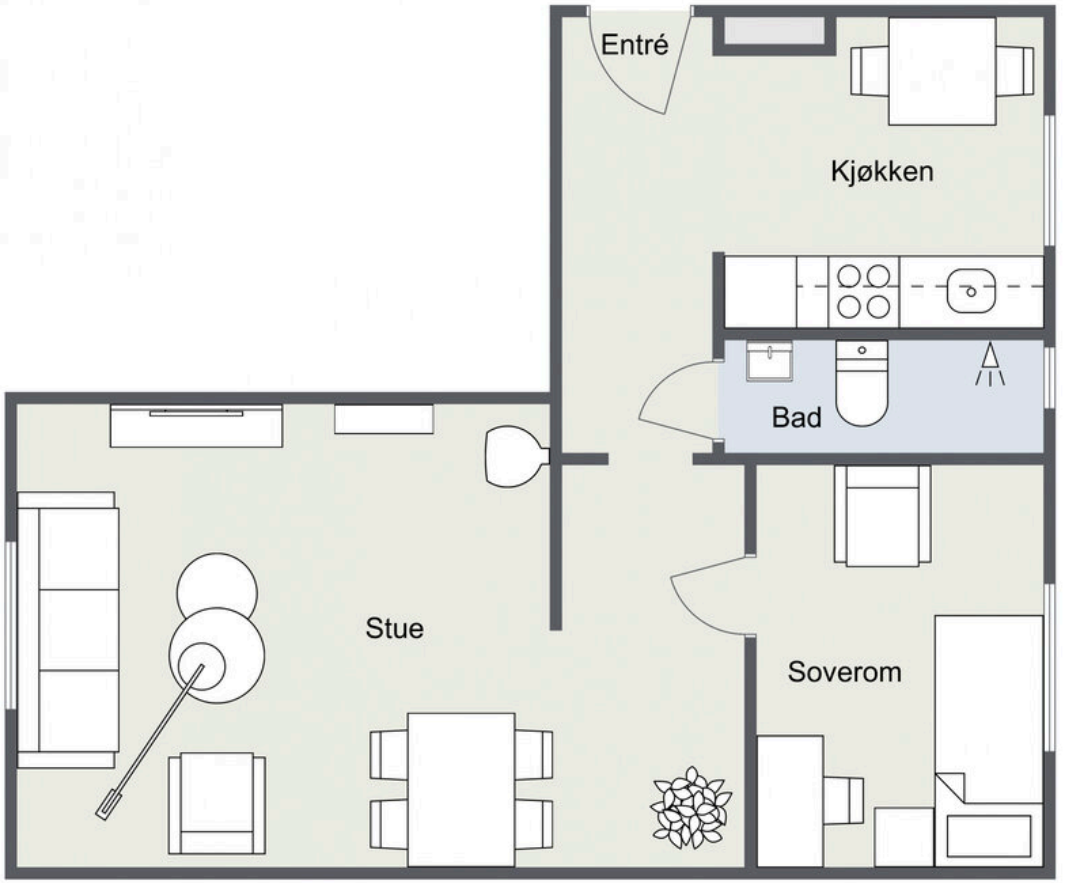
Arealer og innhold

BRA-i:	49 kvm
BRA-e:	12 kvm
Totalt BRA:	61 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
BRA-e: 12 kvm. Disponibel kjellerbod på ca. 9kvm og loftsbod på ca. 3kvm.
Total BRA: 61 kvm.

1. Etasje



Plantegning er kun illustrasjonsbilde og kan fravike fra virkeligheten.
BmTakst AS

Forklaring av bilde/rommet








PIEMONTE
BARBERA






KLOKKER


KLOKKER


KLOKKER









Informasjon

Omsens gate 14

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0112/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Omsens gate 14, 0478 OSLO
Gnr 225, bnr 203 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 35 i Torshov Kv 5 Borettslaget, org.nr. 947837427

Selger
Simen Flåtten Horn

Kjøpesum og omkostninger
4 890 000,- (Prisantydning)
110 929,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 000 929,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 563,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 863,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 010 492,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 019 792,- (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
1920

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 61 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
BRA-e: 12 kvm. Disponibel kjellerbod på ca. 9kvm og loftsbod på ca. 3kvm.
Total BRA: 61 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 består av entré, stue, kjøkken, soverom og bad. I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på ca. 3kvm og en loftsbod på ca. 9kvm.

I tillegg har man enkel adkomst til en utrolig hyggelig bakgård med gressplen, utemøbler, grill, beplantning m.m.

Standard

ENTRÉ
Praktisk og romslig entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Veggene er malt i lyse toner og det er malte originale tregulv. Det er plass til oppbevaring av yttertøy og sko i praktisk nisje. Det er mulighet for ytterligere oppbevaring i loftsbod på ca.9kvm og kjellerbod på ca.3kvm. Leiligheten har adkomst via felles trappeoppgang.

STUE
Stuen har plass til sofagruppe, sofabord, spisebord og mediemøblement. Stor vindusflate med dype karmer. God takhøyde. Peis.

KJØKKEN
Velutstyrt og romslig, separat kjøkken. Det er godt med skap- og benkeplass for matlaging og oppbevaring. IKEA-kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite, glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask. Integrerte hvitevarer i form av oppvaskmaskin, kjøl/frys, komfyr og platetopp, samt. frittstående vaskemaskin. Ventilator med kullfilter over kokeplass. Komfyrvakt og waterguard er montert.

SOVEROM
Soverommet er innbydende med lyse vegger og malt originalt tregulv. Det er god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Soverommet vender mot borettslagets bakgård.

BAD
Delikat bad fra 2021 med flislagte flater. Innredningen består av dusjnisje, baderomsinnredning med speil og vegghengt toalett. Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldende ved oppføringstidspunkt. Det er opplegg til vaskemaskin på kjøkkenet.

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/.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende påkostninger:
- 2018/2019: Vannlekkasje utbedret med nye gulv på kjøkken gjort via. borettslagets forsikringsselskap Gjensidige.
- 2021: Lekkasje i varmtvannstank som førte til oppussing av bad. Totalrenovering hvor det ble slått sammen toalett og bad, og lukket igjen inngang til dusj fra soverommet. Varmtvannstank ble flyttet i tilhørende kjellerbod for større plass.
- 2021: Maling av veggflater på soverom og kjøkken
- 2023: Maling av gulv, peis, murvegg og tak i stue

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Når ble boligen overtatt av nåværende eiere? 12.mai 2017.
1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggertjenester AS i perioden juli-august 2021. Totalrenovering hvor det ble slått sammen toalett og bad som tidligere var på hvert sitt rom, og lukket inngang til dusj fra soverommet. Varmtvannstank ble flyttet ned i tilhørende kjellerbod for større plass.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Elektrikertjenesten AS. Påbegynt 19.04.21, avsluttet 23.09.21. Elektrisk arbeid utført ved kontroll av baderom i forbindelse med rehabilitering av bad.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Kontroll utført 07.02.23 av Elvia. Ingen avvik funnet.
10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Radonmåling gjennomført vinter 2020. Styret bør ha dokumentasjon liggende.
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Lekkasje ved vanntilførsel oppvaskmaskin i starten av 2018. Lekkasje fra vartmvannstank i 2021, da denne i sin tid lå over badet. Ved totalrenovering av bad ble varmtvannstank flyttet ned i tilhørende kjellerbod.
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller lignende?
Ja. Ikke annet enn naturlig skjeve gulv tatt bygningens alder i betraktning.
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. Over en periode i 2020 har det blitt meldt om observasjoner av rotter i bakgården. Det er utført kontroll i kjellere, og det er ikke tegn på at rotter har kommet seg inn i bygget.

Bygningssakkyndig

Thomas Olsen v./BmTakst AS

Byggemåte

- Grunnforhold av sand/leire
- Grunnmur oppført i betong/naturstein
- Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong/tegl med utvendig murpuss
- Etasjeskille av betong
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon
- Taket er tekket med betongstein
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål
- Peis fra 2012.

Vinduer og dører: Vinduer med 2-lags glass fra 2016. Hvite 3-speils formpressede innerdører av ukjent alder.
Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er oppført med plast med forgreining til støpejern i brannskille. Disse er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.
Vannledninger: Vannrør er utført med kobberrør.
Varmtvannsbereder: 120liters varmtvannsbereder fra 2021. Plassert i bod.
Ventilasjon: Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk på bad og kullfiltervifte på kjøkken.
Overflater: Flislagt gulv på bad, øvrige rom med tregulv. Flislagte vegger på bad, øvrige rom med malt gips og betong. Tak i betong.

Følgende er vurdert til tilstandsgrad 3:
- Etasjeskille og gulv på grunn: Ved nivelering av laser registreres det 30mm høydeforskjell i stue over en avstand på 3m, 40mm høydeforskjell i stue og 12mm høydeforskjell på soverom. TG3 settes med bakgrunn i overnevnte toleransekrav.
Anbefalte tiltak: For å avdekke årsak til påviste høydeforskjeller må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Følgende er vurdert til tilstandsgrad 2:
- Kjøkken: TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for å kunne gi TG0/1.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket bør det etableres mekanisk avtrekk. Det er usikkert om det gis tillatelse til dette i borettslaget.
- Vannledninger: TG2 settes da vannledninger har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader. Det registreres ingen symptomer på avvik med befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilsier at det kan skje.
Konsekvens: Konsekvensen av alder på vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer.
Anbefalt tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
- Elektrisk anlegg: TG2 settes da hovedparten av anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene.
Anbefalte tiltak: Leiligheten har et elanlegg delvis uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak bør vurderes deretter. Alternativt bør samsvarserklæring på utført arbeid fremskaffes.
- Ventilasjon: TG2 settes da leiligheten kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredsstillende etter krav ved oppføringsår.
Konsekvens: Kan føre til varierende luftkvalitet og temperaturkontroll avhengig av værforhold og vindretning, noe som kan resultere i enten utilstrekkelig ventilasjon

eller trekk.
Anbefalte tiltak: For å kunne få TG0/1 krever NS3600 bedre ventilering med balansert ventilasjon eller lignende.
- Ventilasjon, bad: TG2 settes med bakgrunn i svakt trekk.
Anbefalte tiltak: Det antas at styrefunksjon (hastighet) styres av borettslaget. Det anbefales å sette på større hastighet.

Resterende har fått tilstandsgrad 1 og 0. Se vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Hvitevarer medfølger.

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

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

G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten har følgende oppvarming:
- Varmekabler på bad
- Peis i stuen
- Panelovner

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha en kostnad på 5.300kr eks.nettleie i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 650,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, renter og avdrag felles lån, trappevask, felles forsikring, festeavgift, kommunale avgifter m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Ca. 15sekker med ved.
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 238 920,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 955 678,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med GlobalConnect om leveranse av 1Gbit fiber-internett til alle. Avtalen gir valgfrihet på om man ønsker TV-løsning eller ikke. Inkluderes i felleskostnadene med 159kr i mnd.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Torshov Kv V er et frittstående borettslag bestående av 100 boligenheter og 1 næringslokale. Organisasjonsnummer: 947 837 427.

Forretningsfører er OBF.

Styreleder er Mikkel Frøsig Pedersen.
Vaktmestertjenester leveres av Rudolfsens Vaktmesterservice. Vaktmester er tilstede minst to ganger ukentlig.
Renholdstjenester leveres av Bjerkan Renhold AS. Trapper vaskes ukentlig. Bytte av dørmatter inngår i avtalen. Vinduer i fellesarealer vaskes to ganger i året.
Hagestell og snøbrøyting leveres av Gårdreform Snø og Grønt AS. Hagestell omfatter bakgård samt langs Omsens gate og Hegermanns gate.
Oslo Veggdyrkontroll AS utfører skadedyrkontroll og-bekjempelse i fellesarealer.

Fiberbredbånd/Kabel-TV: Borettslaget har avtale med GlobalConnect om leveranse av 1Gbit fiber-internett til alle. Avtalen gir valgfrihet på om man ønsker tv-løsning eller ikke. Avtalen gir rabatt fra RiksTV.

Sykkelparkering: Søknad om sykkelparkering i søppelrommet sendes til styret på epost. Det må påregnes ventetid da det for tiden er venteliste. Sykler i gårdsrommet skal parkeres på sykkelparkeringsplassene.

Barnevognparkering: Borettslaget tilbyr barnevognparkering i eget lokale. Beboere med barnevogn kan søke om plass ved å sende epost til styret. Barnevogner må ikke hindre rømming eller plasseres foran kjellerdører.

Fellesvaskeri: Borettslaget har et fellesvaskeri i kjelleren i Omsens gate 12A. Fellesvaskeriet kan brukes alle dager mellom kl. 08.00 og 22.00, unntatt er offentlige høytidsdager. Informasjon om kjøp av vaskekort og regler for bruk av vaskeriet finnes på borettslagets nettsider og oppslag i fellesvaskeriet.

Rehabilitering og større vedlikehold:
2021-2023: Takarbeid Vogts gate 59 og Krebs gate 7
2021: - Utbedring av stikkledninger for avløp

- Utbedring av overvannshåndtering i bakgård
2017: Nye ytterdører
2016: - Utskiftning av vinduer i fasaden
- Branntetting i kjellere
- Radonmåling og tiltak
2014: - Felles brannvarslingsanlegg
- Nye branndører i fellesarealer og nytt lekestativ
- Omtekking av kuppel Krebs' gate 7B
2013-2019: - Utbedringer på tak og fasade
- Nye porter og maling av portrom
- Montering av slukkeutstyr i fellesarealer
- Ny bunnledning Vogts gate 59 A-B
2010- 2012: - Totalrenovering piper over tak.
-Innvendig renovering av pipeløp, rehabilitering av skorsteiner og bytte av alle feieluker
- Totalrenovering av næringslokale
2009: Oppussing av oppganger

Annet:
- I 2012 ble pipeløp og skorsteiner rehabilitert. Alle leiligheter har tilgang til minst ett pipeløp, men ikke alle pipeløp kan tas i bruk for fyring. Styret har plantegninger som viser hvilke pipeløp som er rehabilitert og i bruk i dag. Pipeløpet i leiligheten som selges kan brukes.
- Generalforsamlingen har vedtatt regler for salg av loft- og kjellerareal, samt utvidelse av leiligheter. Se mer i vedlagt skriv.
- Tilstandsvurdering med forslag til vedlikeholdsplan (10 års periode) ble utarbeidet nov. 2019.

Informasjon fra styreleder pr. 23.04.2025:
- Er det planlagt økning av fellesgjeld eller felleskostnader per nå? Nei.
- Hva står på vedlikeholdsplanen de nærmeste årene? Det er pt. ikke vedtak om større vedlikehold. Vises for øvrig til vedlagt tilstandsrapport.
- Når avholdes generalforsamling i 2025? 8.mai

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget har forkjøpsrett. Disse har en frist til 08.05.2025 kl.12.00 til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Kontakt megler for mer informasjon.

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.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 110 929,- pr. 23.04.2025

Borettslaget har to lån hos DnB som fordeler seg på følgende måte:

Lånenummer: 12128821099, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.04.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 23.04.2025: 2.446.168,-
Andel av saldo: 22.516,-
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.09.2044)

Lånenummer: 12132387395, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.04.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 84
Saldo per 23.04.2025: 9 605 552,-
Andel av saldo: 88.413,-
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2046)

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Borettslagets har to lån. Lån 1 utgjør totalt kr 2.466.168,- pr. 23.04.2025 og er tatt opp i 2024. Renten på lånet utgjør 5.75% pr 23.04.2025. Restløpetid er 78 terminer (siste termin 30.09.2044)
Lån 2 utgjør totalt 9.605.552,- pr.23.04.2025 og er tatt opp i 2024. Renten på lånet utgjør 5.75% pr. 23.04.2025. Restløpetid er 84 terminer (siste termin 31.03.2046)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 foreligger ikke enda. Regnskapet for 2023 viser et underskudd på kr. 632.142,-.
Underskuddet skyldes hovedsakelig større vedlikeholdskostnader enn budsjettert.

Budsjettet for 2024 legger til grunn et overskudd på 864.134,-.

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres dugnader.

Dyrehold

Det er krav om forhåndsgodkjenning fra styret for å ha husdyr. Godkjenning gis når det ikke er til alvorlig sjenanse for andre. Lufting av husdyr på borettslagets område er ikke tillatt. Hund må holdes i bånd.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 83548655

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 136 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 over området, med mindre annet er uttrykkelig avtalt.

Boligen står på festet grunn. Bortfester er Oslo kommune.
Festekontrakten blir forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021.

Festeavgiften ble satt til 106.784,-.
Regulering av festeavgiften følger av tomtefesteloven og eventuelt festeavtalen. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere. Festeavtalen er vedlagt salgsoppgaven. Kontakt megler for mer informasjon.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 106 779,- pr. år
Festekontrakt datert: 05.09.1954
Regulering av festeavgift: Festeavgiften reguleres 01.11.2031.

Adkomst

Adkomst til indre gårdsrom fra Krebs'gate eller Hegermanns gate. Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Adressen er skreddersydd for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig tilbaketrukket i vakre omgivelser rett ved idylliske Torshovparken. Beliggenheten er svært barnevennlig med felles og hyggelig gårdsrom, mange lekekamerater, skoler og barnehager i nærheten. Torshovparken kan by på sandvolleybane, basketballbane og fine grøntområder for soling og piknik i grønne omgivelser med flott utsikt over byen. Går du gjennom parken kommer du til Lilleborgbanen med bl.a. fotballbane, lekeplass, skøytebane, bordtennisbord, tennisanlegg og minigolf. Torshovdalen har også rekreasjonsmuligheter, sommer som vinter. På vinterstid er det populært med aking og vinteraktiviteter, kommunen preparer langrennsløyper om vinteren. På sommerstid er det ett yrende skateboardmiljø med 3 ramper. Det er også få minutter å gå til Akerselven, hvor det er bilfri gang- og sykkelvei helt fra sentrum opp til marka og Maridalsvannet. Langs elva finner du flotte turområder og badeplasser.

Nærområdet bugner av koselige kafeer, spennende restauranter og gode shoppingmuligheter. Vogts gate byr på barer, sushi, pizza og kaffebarer - bare for å nevne noe av det du kan finne "rett utenfor døren". Det er også kort vei til Sandaker Senter og Storo Storsenter, som begge har et rikt og variert utvalg. Alternativt byr Nydalsbyen på butikker og gode servicetilbud. Verdt å nevne er også Strøm Larsen som ligger i nabolaget, en spesialforretning for kjøtt med over 100 års erfaring. Trikken tar deg ned ned til Grünerløkkas rikholdige restauranter og barer på bare 5 minutter. Det fine med Torshov er at du slipper støyen fra utelivet, men samtidig er tett på.

Området har et meget godt kollektivtilbud, og det er både buss- og trikkestopp i umiddelbar nærhet. Nærmeste holdeplass er Torshov som ligger bare noen minutter unna eiendommen, og det tar ca. 12 min å gå til T-banestasjon på Sinsen. Med bil fra Torshov tar det ca. 3 min til Sinsenkrysset, 13 min til Majorstuen, 8 min til Økern, 16 min til Oslo S og 36 min til Oslo lufthavn. Flere bilkollektiv i nærheten.

For kulturelle innslag er Soria Moria verdt et besøk, og for filmopplevelser anbefales en tur til Odeon som ligger like ved Storo Storsenter. Utover dette kan Torshovteateret tilby forestillinger i intime og lune omgivelser. Teateret er underlagt Nationaltheatret, og har en kreativ atmosfære med spennende og annerledes oppsetninger. Det er kort vei til Sagene samfunnshus som tilbyr mange aktiviteter for barn og voksne, som blant annet musikk, dans, kurs og yogaskole. For den treningsglade er det flere treningssentre som SATS og Myrens Sportssenter med stort treningssenter, klatreverket og squashbaner.

Fra eiendommen tar det ca. 5 min å gå til Lilleborg barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Bjølsen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler og utdanningsinstitusjoner i fin gang- og sykkelavstand, som bl.a. Handelshøyskolen BI, Kunsthøgskolen, Arkitekthøgskolen, Westerdals, OsloMet og Tannlegehøyskolen. I nærliggende områder finner du et godt utvalg av barnehager.

Hvis du er opptatt av å bo godt og ha alt av fasiliteter i umiddelbar nærhet, er dette leiligheten for deg. Velkommen til visning!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 03.01.1921. 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 foreligger byggemeldte og godkjente tegninger, og det foreligger avvik fra disse. Gården ble opprinnelig bygget uten bad/toalett.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
- Saksnummer: 202316525. Omsens gate 10 - Loftsutbygging, bruksendring av loft til bolig og fasadeendring.
Status: Rammetillatelse gitt.
- Saksnummer: 202317606. Hegermanns gate 10A - Bruksendring av deler av kjeller til bolig og fasadeendring.
Status: Igangsettingstillatelse gitt.

Pågående plansaker i området:
- Saksnummer: 202315257. Detaljregulering.
Vogts gate - Toftes gate - Bymiljøetaten foreslår å omregulere det cirka 1,2km lange gateløpet Vogts gt - Toftes gt med hovedhensikt å bedre fremkommelighet for trikk. I tillegg skal tiltaket bedre forholdene for gående, overvannshåndtering og byliv.
Status: Planforslag mottatt.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/225/203:
23.09.1954 - Dokumentnr: 417288 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 932
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

Prioritetsbestemmelse
PRIORITET VEKET
FOR FESTEAVG FOR NOK 588000
Festekontrakten ligger vedlagt salgsoppgaven.

09.02.1999 - Dokumentnr: 6930 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Bruksrett til uteareal.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, bolig og eid.etaten
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktør for Bolig-oog eiendomsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1999 - Dokumentnr: 6930 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:362
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:364
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:366
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktør for Bolig-og eiendomsetaten.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1999 - Dokumentnr: 6930 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:362
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:364
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:366
best.om vedlikehold m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for Bolig-og eiendomsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1999 - Dokumentnr: 6930 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:362
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:364
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:366
best.om utbedring m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for Bolig-og eiendomsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1924 - Dokumentnr: 993753 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

23.09.1954 - Dokumentnr: 417288 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 932
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

Prioritetsbestemmelse
PRIORITET VEKET
FOR FESTEAVG FOR NOK 588000

23.09.1954 - Dokumentnr: 417290 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1920 - Dokumentnr: 901788 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA SANDAKERVEIEN 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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. 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.

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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 798,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 000,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 370,-

Samlet skal selger betale kr. 135 458,- 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 28. april 2025

Ansvarlig megler

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Megler

Hanna Gjervan Paulsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40456222

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Omsens gate 14

Omsens gate 14

Nabolaget Torshov - vurdert av 194 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	3 min 0.2 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	9 min 0.7 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	8 min 0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	25 min 2 km

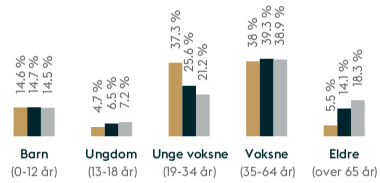
Offentlig transport

Torshov i Hegermanns gate Linje FB1, 20	2 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	2 min 0.2 km
Sinsen Linje 4, 5	16 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.1 km

Barnehager

Oskar Braaten barnehage (1-5 å... 40 barn	5 min 0.5 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 å... 65 barn	6 min 0.5 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	6 min 0.5 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	3 min
Lilleborg skole	5 min
Mudo Torshov	5 min
Myrens Sportssenter	7 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

Omsens gate 14
0478 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1920
BRA: 61 m^2
BRA-i: 49 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	9	4	1	0

Supertakst
GNR: 225 BNR: 203 ANR: 35

Thomas Olsen
BmTakst AS

BmTakst@gmail.com
97083225

Omsens gate 14
0478 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30034

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 30mm høydeforskjell i stue over en avstand på 3m
Ved nivelering av laser registreres det 40mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 12mm høydeforksjell i soverom.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG3 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskekrav.

Anbefalte tiltak

- For å avdekke årsak til påviste høydeforskjeller må det foretas ytterliggere undersøkelser av konstruksjonen.
Dette krever inngrep som faller utenfor denne rapportens mandat.
- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

Anbefalte tiltak avtrekk

- For å lukke avviket bør det etableres mekanisk avtrekk.
- Det gis ikke tillatelse i borettslaget å tilkoble mekanisk avtrekk på felles luftesjakt.
  Dette er ikke hensynstatt i rapporten.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber rør.
Vannrør har en ukjent alder .
Vannrør antas ha en moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i under kjøkkenbenk, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

TG2 settes da vannledninger har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilser at det kan skje.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ventilasjon

Oppsummering

Leilighetener oppført med naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

TG2 settes da leiligheten kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av naturlig ventilasjon i boliger er at det kan føre til varierende luftkvalitet og temperaturkontroll avhengig av værforhold og vindretning, noe som kan resultere i enten utilstrekkelig ventilasjon eller trekk.

Anbefalte tiltak:
- For å kunne få TG 0/1 krever NS3600 bedre ventilering som balansert ventilasjon eller lignende.

Våtrom: Bad

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon. (Felles sjakt)
Avtrekk er funksjonstestet med papir og det registreres dårlig trekk.

TG2 settes med bakgrunn i svakt avtrekk.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Anbefalte tiltak:
- Det antas at styrefunksjon (hastighet) styres av borettslaget. Det anbefales å sette på større hastighet.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

- Det er innvendige endringer ift byggegodkjente tegninger.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver.
Dette er vanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998.
Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.4.2025

Rapportdato
21.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Simen Flåtten Horn**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Olsen**
Firma: **BmTakst AS**
Adresse: **Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**

Telefon: **97083225**
Epost: **BmTakst@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Vi er en liten takseringsbedrift med nedslagsfelt i Drammen/omegn som hovedsaklig driver med eierskifterapporter i form av kjøp/salg av boliger.
BmTakst er et selskap med høy faglig kompetanse innen taksering av bygg og våre kunder er både privatkunder, utbyggere og eiendomsmeglere.

Vi har har mange års erfaring og høy kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal og reguleringsplan samt byggesak. Vi har kontor i Mjøndalen.
For oss er det avgjørende med størst mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side.
Vi har gjennom en rekke prosjekter opparbeidet bred kompetanse og tillit hos våre kunders og vet av erfaring hva vi er gode for.
«Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.»
Respekt og tillit er viktige verdier, på lik linje med kompetanse og erfaring.

Bedriften har sentral godkjenning på følgende områder:
- Prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll
- Ansvarlig søker.

Egne premisser:

Generelt:
* Bygningssaksskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholt eller uriktig informasjon som har betydning for tilstandsvurderingen
* Rapporten beskriver avvik, det vil si punkter som er dårligere enn referansenivå.
* Rapporten vil ikke fremheve positive sider av boligen utover hva som blir nevnt i rapporten
* For anbefalte tiltak ved TG2 eller TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige eller lønnsomme. Hva det vil koste og utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med et konkret tilbud fra håndverker.
* Tilstandsrapport gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse.
* Avvik er vurdert fra tekniske referanser fra byggetidspunktet. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldene forskrift som f.eks:
- Bad/Vaskerom og andre fuktutsatte rom.
- Brann/rømning/sikkerhet
* For bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ (fordi den ikke kan vedlikeholdes), kan kort forventet gjenværende brukstid (mindre enn 10 år) benyttes for fastsetting av tilstandsgrad, men ikke for andre bygningsdeler. Dette gjelder for eksempel følgende bygningsdeler: Vanntett sjikt (membran) i våtrom, takmembran og undertak, rør, varmtvannsbereder, varmepumper, varmekabler, drenering, isolerglassruter i dører og vinduer, pipe og el-anlegg.

Befaringen:
* Befaringen begrenses til visuelle observasjoner av synlige overflater. Det blir ikke utført destruktivt inngrep.
* Flater som er skjult av snø blir ikke kontrollert.
* Det blir ikke utført funksjonsprøvning av bygningsdeler som isolasjon, elektrisk anlegg, pipe o.s.v.
* Det gis ingen vurdering av boligen brune/hvitevarer og annet inventar.
* Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft og synlig deler fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig og undersøke taket og da vil vurderingen baseres på alder og matrialer.
* Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.
* Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Viktig informasjon:
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.
Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsplikt.
Alle interessenter oppfordres derfor 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.

Informasjon om boligen

Adresse: **Omsens gate 14, 0478 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	225	Bruksnr:	203	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	35	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1920**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
- Grunnforhold av sand/leire.
- Grunnmur oppført i betong/naturstein.
- Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong/tegl med utvendig murpuss.
- Etasjeskille av betong.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- Taket er tekket med betongstein.
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Bod i kjeller.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	61	49	12	0	0
Totalt m²	**61**	**49**	**12**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	49	49	0	- Entre - Kjøkken - Bad - Soverom - Stue	
Totalt m²	**49**	**49**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Bod i kjeller på 9m2.
Bod på loft 3m2.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Hvite 3-speils formpressede innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er skiftet i 2016. Innerdører er skiftet i nyere tid. Ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Hvite profilierte formpressede innerdører. Vinduer med 2-lags glass fra 2016. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 30mm høydeforskjell i stue over en avstand på 3m
Ved nivelering av laser registreres det 40mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 12mm høydeforskjell i soverom.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG3 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskekrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- For å avdekke årsak til påviste høydeforskjeller må det foretas ytterliggere undersøkelser av konstruksjonen.
Dette krever inngrep som faller utenfor denne rapportens mandat.
- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl, Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1

--- er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført i teglstein. 2012
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart matriale.
Det er fremlagt rapport fra brann/feiervesen datert—- uten å påvise avvik.

6.4 Kjøkken



Kullfilter.



Komfyrvakt er montert.



Lekkasjestopper er montert.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkken er oppført i 2015, og er levert av Ikea Kjøkken.

- Hvite glatte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl/fryseskap
- Integrert komfyr/platetopp.
- Komfyrvakt er montert
- Waterguard er montert
- Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader er påvist i utsatte soner.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 20år

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Kjøkkenet er montert med kulfiltervifte (omluft)	

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

Anbefalte tiltak avtrekk

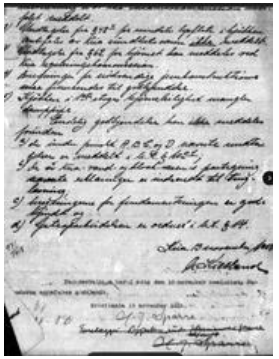
- For å lukke avviket bør det etableres mekanisk avtrekk.
- Det gis ikke tillatelse i borettslaget å tilkoble mekanisk avtrekk på felles luftesjakt.
  Dette er ikke hensynstatt i rapporten.

6.5 Lovlighet



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
- Det er innvendige endringer ift byggegodkjente tegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei





Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver.
Dette er vanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998.
Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Invvendig avløpsrør er oppført med plast med forgrening til støpejern i brannskille.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsnett er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Innvendige avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.
Innvendig avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan utføres via sluk.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

6.7 Vannledninger



Stoppekran plassert under kjøkkenbenk.

Type anlegg	Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Ukjent alder.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er oppført med kobber rør.
Vannrør har en ukjent alder .
Vannrør antas ha en moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i under kjøkkenbenk, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

TG2 settes da vannledninger har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilser at det kan skje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.8 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk — **TG-0**

Det er gjennomført en elkontroll datert 07.02.2023 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.9 Varmtvannsbereder



Bereder er plassert i bod u.etg.

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
120L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder — **TG-1**

Det er oppført en 120L Oso v.v bereder.
Bereder er 4år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom med lekkasjesikring.
Bereder er direkteilkoblet.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 16år.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon	

Oppsummering av ventilasjon — **TG-2**

Leilighetener oppført med naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

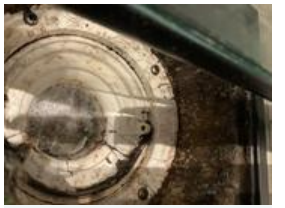
TG2 settes da leiligheten kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av naturlig ventilasjon i boliger er at det kan føre til varierende luftkvalitet og temperaturkontroll avhengig av værforhold og vindretning, noe som kan resultere i enten utilstrekkelig ventilasjon eller trekk.

Anbefalte tiltak:
- For å kunne få TG 0/1 krever NS3600 bedre ventilering som balansert ventilasjon eller lignende.

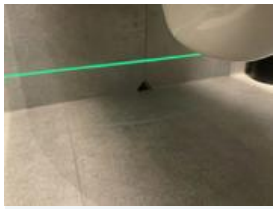
6.11 Våtrom: Bad



Synlig mansjett i klemring.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og vegg. Malt gips i tak.



Synlig drensåpning fra sisterne.



Hulltaking er utført fra tilstøtende rom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er renovert i 2021.
TEK 17 er derfor valgt som grunnlag for rapporten.

Kravene i TEK 17 - § 13-15 omhandler våtrom spesielt:

(1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
(2) I våtrom skal følgende minst være oppfylt:
a) Rommet skal ha sluk.
b) Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.
d) Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Hvilke konkrete løsninger som velges for å innfri funksjonskravene i forskriften kan variere. Byggteknisk forskrift kapittel 2 sier at det kan velges løsninger fra veiledningen til forskriften (preaksepterte ytelser), løsninger fra Norsk Standard (NS) eller veldokumenterte bransjeløsninger som Byggebransjens våtromsnorm eller SINTEF Byggforsk-serien.
Velges andre løsninger skal disse ha skriftlig dokumentasjon som bekrefter at forskriftens krav er oppfylt.
I tillegg stilles det krav til nødvendig planlegging og prosjektering, også kalt «tilstrekkelig produksjonsunderlag».
Det skal dokumenteres at utførelsen og valgte produkter er i samsvar med produksjonsunderlaget.
Det skal leveres FDV-dokumentasjon. Omfang vil kunne variere.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — **TG-1**

Det registreres 7mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 5mm nedsenk
Det registreres 15mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 21år.
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-1**

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 21år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- 80x90 Dusjnisje
- 80cm baderomsinnredning med speil.
- Geberit innebygget sisterne.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-1**

Det er tilfredstillende lekkasjesikring av innebygget sisterne.
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon (felles sjakt)

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon. (Felles sjakt)
Avtrekk er funksjonstestet med papir og det registreres dårlig trekk.

TG2 settes med bakgrunn i svakt avtrekk.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Anbefalte tiltak:
- Det antas at styrefunksjon (hastighet) styres av borettslaget. Det anbefales å sette på større hastighet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.
Rørleggertjenesten AS.

6.12 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har følgende oppvarming:
- Varmekabler på bad.
- Ildsted plassert i stue.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

6.13 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom tregulv.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips og betong.
Tak: Takes og betong.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

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.
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.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Horn, Simen Flåtten	9578-5992-4-3294480	2025-04-09 21:12:47

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
9. apr. 2025

Oppdragsnummer
29-0112/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Omsens gate 14, 0478 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Simen Flåtten Horn

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. mai 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 83548655
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggertjenesten AS Arbeid utført i perioden juli - august 2021. Total renovering hvor det ble slått sammen toalett og bad som tidligere var på hvert sitt rom, og lukket igjen inngang til dusj fra soverommet. Varmtsvannstank ble flyttet ned i tilhørende kjellerbod for større plass.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggertjenesten AS Arbeid utført i perioden juli - august 2021. Total renovering hvor det ble slått sammen toalett og bad som tidligere var på hvert sitt rom, og lukket igjen inngang til dusj fra soverommet. Varmtsvannstank ble flyttet ned i tilhørende kjellerbod for større plass.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggertjenesten AS Arbeid i perioden juli - august 2021. Totalrenovering hvor det ble slått sammen toalett og bad, og lukket igjen inngang til dusj fra soverommet. Varmtsvannstank ble flyttet ned i kjellerboden for større plass

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?

Nei

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?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikertjenesten AS Ordreopplysninger: Påbegynt 19.04.21, avsluttet 23.09.21. Elektrisk arbeid utført ved kontroll av baderom i forbindelse med rehabilitering av bad.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll utført 07.02.23 av Elvia. Ingen avvik funnet.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling gjennomført vinter 2020. Styret bør ha slik dokumentasjon liggende.

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 ved vanntilførsel oppvaskmaskin i starten av 2018. Lekkasje fra varmtvannstank i 2021, da denne i sin tid lå over badet. Ved totalrenovering av bad ble varmtvannstank flyttet ned i tilhørende kjellerbod.

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?

Ja

Beskriv: Ikke annet enn naturlig skjeve gulv tatt bygningens alder i betraktning.

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

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: Over en periode i 2020 har det blitt meldt om observasjoner av rotter i bakgården. Det er utført kontroll i kjellere, og det er ikke tegn på at rotter har kommet seg inn i bygget.

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?
Nei

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: 29-0112/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Horn, Simen Flåtten	**2025-04-09**

Identifikasjon

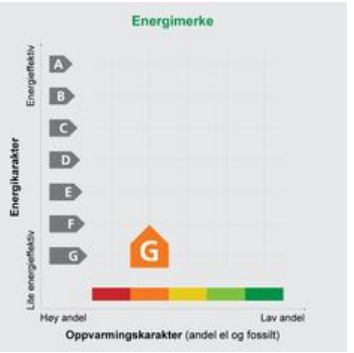
bankID Horn, Simen Flåtten

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	omsens gate 14
Postnr	0478
Sted	oslo
Andels-/leilighetsnr.	35 /
Gnr.	225
Bnr.	203
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-749796
Dato	09.03.2017



Eier	helene molle
Innmeldt av	Helene Molle

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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 www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1921
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: omsens gate 14	Gnr: 225
Postnr/Sted: 0478 oslo	Bnr: 203
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 09.03.2017 09:42:31	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2017-749796	
Ansvarlig for energiattesten: helene molle	
Energimerking er utført av: Helene Molle	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV V	**Vår ref.:**	24/35	**Fødselsdato eier:**	21.06.1995
OMSENS GATE 14	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	09.09.1995
0478 OSLO	**Eiere:**	Simen Flåtten Horn, Malena Garcia Toftner		
Organisasjonsnr: 947 837 427	**Andelsnr:**	35		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 650**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Tillegg kollektivt internett	178
	Renter og avdrag	601
	Renter og avdrag	159
	Felleskostnader	2 589
	Trappevasktillegg	123

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	110 929	Gjeld siste årsoppg.:	121 477
Klient ajourf. lån:	12 278 186,98	Klient gj. s. årsoppg.:	13 197 723

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12128821099, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.04.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 23.04.2025: 2 446 168
Andel av saldo: 22 516
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.09.2044)

Lånenummer: 12132387395, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.04.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 84
Saldo per 23.04.2025: 9 605 552
Andel av saldo: 88 413
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2046)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Mikkel Frøsig Pedersen
Adresse:	Omsens gate 12 A
Postnr/-sted:	0478 OSLO
E-post:	styret@torshov5.no
Webside:	www.torshov5.no

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

5: Restanse felleskostnader pr. 23.04.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	121 477	Andre inntekter:	11 370
Annen formue:	61 082	Utgifter:	6 500		

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV V	**Vår ref.:**	24/35	**Fødselsdato eier:**	21.06.1995
OMSENS GATE 14	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	09.09.1995
0478 OSLO	**Eiere:**	Simen Flåtten Horn, Malena Garcia Toftner		
Organisasjonsnr: 947 837 427				

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	35	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1920
Gårds/bruksnr:	225/368, 225/203, 225/199, 225/201, 225/102, 225/145
Bygningstype:	Bygård

Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	3136.1

Årlig festeavgift: 1,00, 1,00, 1,00, 106 779,00, 1,00, 1,00

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

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	83548655

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1920	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0101
Etasje:	1/V	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei	BOA	49		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	024-006	P-rom	49
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

UTBYGGINGSREGLER
Generalforsamlingen har vedtatt regler for salg av loft- og kjellerareal samt utvidelse av leiligheter.

HJEMMESIDE
www.torshov5.no

FIBERBREDBÅND, KABEL-TV
Borettslaget har avtale med GlobalConnect om leveranse av 1 Gbit fiber-Internett til alle. Avtalen gir valgfrihet på om man ønsker tv-løsning eller ikke. Avtalen gir rabatt fra RiksTV. Informasjon på borettslagets nettsider. Avtalen med GlobalConnect gjelder frem til oktober 2024.

NØKLER OG SKILT
Borettslaget har nummererte systemnøkler levert av Sikkerhet og Design AS. Nøkler til inngangsdør, fellesarealer og til fellesvaskeri i Omsens gate 12A er samme nøkkel. Systemnøkkel skal bestilles ved henvendelse til vaktmester. Andelseier må selv dekke kostnaden for bestilling av nøkler. Se borettslagets nettsider for mer informasjon om bestilling.

Navneskilt til dørtelefonen bestilles hos vaktmester.

Navneskilt til postkasser kan bl.a. bestilles hos www.skilthandelen.no eller hos flere jernvare- og malerbutikker. Andelseier må selv dekke kostnaden.

BRANNSLOKNINGSUTSTYR (EIES AV BORETTSLAGET)
1 stk pulverbrannslokker (leiligheter med loft-/kjellerutbygging har 2 stk brannslokkere)
1 stk brannteppe

Styret godkjenner ikke overdragelse av andel, der selger ikke har sørget for at overnevnte brannslokningsutstyr er i leiligheten.

VAKTMESTER, RENHOLD OG ANNET
Rudolfsens Vaktmesterservice utfører vaktmestertjenester. Vaktmester er tilstede minst to ganger ukentlig.

Bjerkan Renhold AS utfører renholdstjenester. Trapper vaskes ukentlig. Bytte av dørmatter inngår i avtalen. Vinduer i fellesarealer vaskes to ganger i året.

Gårdreform Snø og Grønt AS utfører hagestell og snøbrøyting. Hagestell omfatter bakgården samt langs Omsens gate og Hegermanns gate.

Oslo Veggdyrkontroll AS utfører skadedyrkontroll og -bekjempelse i fellesarealer.

Borettslaget Torshov KV V	**Vår ref.:**	24/35	**Fødselsdato eier:**	21.06.1995
OMSENS GATE 14	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	09.09.1995
0478 OSLO	**Eiere:**	Simen Flåtten Horn, Malena Garcia Toftner		

Organisasjonsnr: 947 837 427

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FORLENGELSE AV FESTEAVTALEN MED OSLO KOMMUNE
Festekontrakten blir forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021. Ny årlig festeavgift ser foreløpig ut til å bli ca. kr 100 600. I 2020 er festeavgiften ca. kr 85 000.

FORKJØPSRETT
Laget har forkjøpsrett for andelseierne

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

Tilstandsvurdering med forslag til vedlikeholdsplan (10 års periode) ble utarbeidet nov. 2019.

PARKERING
Borettslaget tilbyr ikke parkering til bil eller motorsykkel/scooter. Oslo kommune tilbyr beboerparkering i Hegermanns gt, Omsens gate og Krebs' gate. Nærmeste ladestasjoner er i Omsens gate.

SYKKELPARKERING
Søknad om sykkelparkering i søppelrommet sendes til styret på epost. Det må påregnes noe ventetid da det for tiden er venteliste. Sykler i gårdsrommet skal parkeres på sykkelparkeringsplassene.

BARNEVOGNPARKERING
Borettslaget tilbyr barnevognparkering i eget lokale. Beboere med barnevogn kan søke om plass ved å sende epost til styret. Barnevogner må ikke hindre rømming eller plasseres foran kjellerdører i oppganger.

LOFT- OG KJELLERBODER
Alle leiligheter disponerer 1 kjellerbod og 1 loftsbod. Unntak fra denne reglen gjelder leiligheter med loft- og kjellerutbygging hvor en bod kan være inne i leiligheten og enkelte sammenslåtte leiligheter som disponerer 2 kjeller- og loftsboder.

FORSIKRING
Forsikringsskade meldes via styret.

ILDSTED
I 2012 ble pipeløp og skorsteiner rehabilitert. Alle leiligheter har tilgang til minst ett pipeløp men ikke alle pipeløp kan tas i bruk for fyring. Styret har plantegninger som viser hvilke pipeløp som er rehabilitert og i bruk i dag. Ved montering av ildsted skal kun kvalifisert montør benyttes og montering skal gjøres iht. gjeldende krav. Tiltaket skal meldes til Brann- og redningsetaten i Oslo ved Boligseksjonen med kopi til styret. Ved montering skal det gjennomføres en kvalifisert kontroll. Pipeløp i leiligheten må være synlig for inspeksjon iht. gjeldende krav. Mer informasjon finnes på borettslagets nettsider.

FELLESVASKERI
Borettslaget har et fellesvaskeri i kjelleren i Omsens gate 12 A.
Fellesvaskeriet kan brukes alle dager mellom 08.00 og 22.00, unntatt er offentlige høytidsdager. Informasjon om kjøp av vaskekort og regler for bruk av vaskeriet finnes på borettslagets nettsider og på oppslag i fellesvaskeriet.

Borettslaget Torshov KV V	**Vår ref.:**	24/35	**Fødselsdato eier:**	21.06.1995
OMSENS GATE 14	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	09.09.1995
0478 OSLO	**Eiere:**	Simen Flåtten Horn, Malena Garcia Toftner		

Organisasjonsnr: 947 837 427

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

BRUKSOVERLATING
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på burettslagslova og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Søknadsskjema for fremleie finnes på borettslagets nettside sammen med informasjon om korttidsutleie. Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Annen informasjon:

Borettslaget Torshov KV V

generalforsamling 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 04.04.2024, kl 17:00

Sted: via Zoom

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret@torshov5.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Torshov KV V torsdag 04.04.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

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

   Link: https://us06web.zoom.us/j/89578345681

   Oppgi passord: 891716

Ved bruk av mobiltelefon må Zoom-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

2. Ringe inn fra telefon

   Ring tlf. 23 96 05 88

   Tast så følgende:
   Meeting ID: 895 7834 5681#
   Passord: 891716#

Husk:

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

Generalforsamling i Borettslaget Torshov KV V

Torsdag 04.04.2024, kl 17:00

via Zoom

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Torshov KV V

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er forslått å honorere styret med kr 180 000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om fiberbredbånd

Borettslagets avtale med GlobalConnect utløper oktober 2024. Styret har innhentet tilbud for levering av fiberbredbånd til borettslaget og er i forhandlinger om pris, utstyrspakke og eventuelle tilvalgsmuligheter.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar orienteringen til etterretning

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Øyvind Godvik Svendsen (stiller til gjenvalg)

Anna Sandermoen (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Tor Kristian Flage

Marie Legernes Teigen

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Simon Torp

Emilie Holtermann

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 25.03.2024

Styret i Borettslaget Torshov KV V

Styreleder, Mikkel Frøsig Pedersen
Styremedlem, Øyvind Godvik Svendsen
Styremedlem, Tor Kristian Flage
Styremedlem, Anna Sandermoen
Styremedlem, Marie Legernes Teigen
1. varamedlem, Simon Torp
2. varamedlem, Emilie Holtermann

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Borettslaget Torshov KV V

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Mikkel Frøsig Pedersen
Styremedlem, Øyvind Godvik Svendsen
Styremedlem, Tor Kristian Flage
Styremedlem, Anna Sandermoen
Styremedlem, Marie Legernes Teigen
1. varamedlem, Simon Torp
2. varamedlem, Emilie Holtermann

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på styret@torshov5.no

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Torshov KV V

Borettslaget Torshov KV V er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 947837427. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 100 boligenheter og 1 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Vaktmester- og renholdstjeneste

Rudolfsens Vaktmesterservice utfører vaktmestertjenester. Vaktmester er til stede minst to ganger ukentlig.

Bjerkan Renhold AS utfører renholdstjenester. Trapper vaskes ukentlig. Bytte av dørmatter inngår i avtalen. Vinduer i fellesarealer vaskes to ganger i året.

Gårdreform Snø og Grønt AS utfører hagestell og snøbrøyting. Hagestell omfatter bakgården samt langs Omsens gate og Hegermanns gate.

Oslo Veggdyrkontroll AS utfører skadedyrkontroll og -bekjempelse i fellesarealer.

Fiberbredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med GlobalConnect om leveranse av 1 Gbit fiber-Internett til alle. Avtalen gir valgfrihet på om man ønsker tv-løsning eller ikke. Avtalen gir rabatt fra RiksTV. Informasjon på borettslagets nettsider. Avtalen med GlobalConnect gjelder frem til oktober 2024.

Nøkler, skilt

Borettslaget har nummererte systemnøkler levert av Sikkerhet og Design AS. Nøkler til inngangsdør, fellesarealer og til fellesvaskeri i Omsens gate 12A er samme nøkkel. Systemnøkkel skal bestilles ved henvendelse til vaktmester. Andelseier må selv dekke kostnaden for bestilling av nøkler. Se borettslagets nettsider for mer informasjon om bestilling.

Navneskilt til dørtelefonen bestilles hos vaktmester.

Navneskilt til postkasser kan bl.a. bestilles hos www.skilthandelen.no eller hos flere jernvare- og malerbutikker. Andelseier må selv dekke kostnaden.

Fellesvaskeri

Borettslaget har et fellesvaskeri i kjelleren i Omsens gate 12 A.

Fellesvaskeriet kan brukes alle dager mellom 08.00 og 22.00, unntatt er offentlige høytidsdager. Informasjon om kjøp av vaskekort og regler for bruk av vaskeriet finnes på borettslagets nettsider og på oppslag i fellesvaskeriet.

Sykkel- og barnevognparkering

SYKKELPARKERING
Søknad om sykkelparkering i søppelrommet sendes til styret på epost. Det må påregnes noe ventetid da det for tiden er venteliste. Sykler i gårdsrommet skal parkeres på sykkelparkeringsplassene.

BARNEVOGNPARKERING
Borettslaget tilbyr barnevognparkering i eget lokale. Beboere med barnevogn kan søke om plass ved å sende epost til styret.

Barnevogner må ikke hindre rømming eller plasseres foran kjellerdører i oppganger.

Ildsted

Ved montering av nytt ildsted skal kun foretak med sentral godkjenning benyttes og montering skal gjøres iht. gjeldende krav. Tiltaket skal meldes til Brann- og redningsetaten i Oslo ved Boligseksjonen med kopi til styret. Ved montering skal det gjennomføres en kvalifisert kontroll. Alle leiligheter har tilgang til minst ett pipeløp men ikke alle pipeløp kan tas i bruk for fyring etter piperehabiliteringen i 2012. Pipeløp i leiligheten må være synlig for inspeksjon iht. gjeldende krav. Styret har plantegninger som viser hvilke pipeløp som er rehabilitert og i bruk i dag. Mer informasjon finnes på borettslagets nettsider.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

Alle leiligheter har fått utlevert slokkeutstyr som eies av borettslaget:

- 1 stk pulverbrannslokker (leiligheter med loft-/kjellerutbygging har 2 stk brannslokkere)
- 1 stk brannteppe

I frittstående borettslag er det styret som representerer eier. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

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

Brannslukningsapparater skal kontrolleres i regi av borettslaget før utgangen av 2025.

HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

- Befaringer iht internkontrollforskriften

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Torshov KV V er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 83548655.

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

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

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

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 13 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2021-2023
• Takarbeid Vogt gate 59 og Krebs gate 7

2021
• Utbedring av stikkledninger for avløp
• Utbedring av overvannsledning i bakgård

2017
• Nye ytterdører

2016
• Utskifting av vinduer i fasaden
• Branntetting i kjellere Radonmåling og tiltak

2014
• Felles brannvarslingsanlegg
• Nye branndører i fellesarealer Nytt lekestativ
• Omtekking av kuppel Krebs' gate 7B

2013-2019
• Utbedringer på tak og fasade
• Nye porter og maling av portrom Montering av slukkeutstyr i alle fellesarealer
• Ny bunnledning Vogts gate 59 A-B

2012
• Totalrenovering av piper over tak

2011-2012
Innvendig renovering av pipeløp, rehabilitering av skorsteiner og bytte av alle feieluker

2010 - 2011
• Total renovering av næringslokalet

2009
• Oppussing av oppganger

2005 - 2007
• Utskifting/oppgradering av elektrisk anlegg i leiligheter 2005
• Montering av brannsikringsutstyr i leiligheter

2000
• Nye entredører

1999 - 2000
• Oppgradering/beplantning av bakgård

1996 - 1997
• Nye stigeledninger

1990 - 1993
• Oppussing av fasaden

1980 - 1990
• Omlegging av tak i deler av gården

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 8 møter.

Det er gjennomført befaringer i felles- og utearealer og leiligheter. I tillegg har det vært avholdt arbeidsmøter ved behov og møter med forretningsfører Oslo og Omegn Boligforvaltning (OBF).

Styret har i perioden hatt fokus på:

- Takarbeid Vogts gate 59 og Krebs gate 7 pga. utett tak
- Håndtere avvik i byggesaker/utbyggingsaker
- Saksbehandling av søknader om kjøp av fellesarealer/utbygging av leiligheter
- Saksbehandling, bl.a klager, manglende betaling av felleskostnader mv.
- Innhente tilbud for ny fiberbredbånd
- Reforhandlet ny avtale med DNB Eiendom for leie av næringslokalet
- Vedlikehold av utearealer
- Vurdere rehabilitering iht. tilstandsvurdering, samt oppfølgning av løpende vedlikehold og reparasjoner
- Oppdatering av borettslagets nettsider og Naborom
- Gjennomføring av vår- og høstdugnad og velferdstiltak som julegrantenning
- Samarbeid med de andre torshovkvartaler der erfaringer og informasjon utveksles

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 202 250, og endringer i disponible midler på kr -99 393.

Driften er ikke basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

25.03.2024

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Torshov KV V

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2024

ÅRSREGNSKAP

2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	4 646 398	4 258 251	4 642 947	4 969 419
Sum		**4 646 398**	**4 258 251**	**4 642 947**	**4 969 419**
Sum		**4 646 398**	**4 258 251**	**4 642 947**	**4 969 419**
Forretningsførsel og revisjon	2	274 669	260 272	268 986	276 699
Lønn og honorarer	3	205 380	199 675	205 380	216 060
Vedlikehold	4	1 978 652	1 334 970	500 000	485 000
Eksterne tjenester	5	421 828	412 130	467 454	466 080
Kabel-tv og bredbånd		319 309	332 871	350 879	350 112
Forsikring		852 955	759 339	852 455	938 300
Kommunale avgifter		908 307	764 135	936 755	1 065 000
Festeavgifter		106 784	106 784	106 784	106 784
Brensel og strøm		81 771	86 832	132 000	102 000
Andre driftsutgifter	6	128 885	99 418	137 985	99 250
Sum		**5 278 540**	**4 356 426**	**3 958 678**	**4 105 285**
Driftsresultat		**-632 142**	**-98 175**	**684 269**	**864 134**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	2	134 089	160 759	0	0
Renteinntekter	7	131 973	64 618	5 900	4 900
Rentekostnad	8	643 936	389 939	534 260	666 784
Andre finansposter	9	84 643	80 453	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-293 231**	**-84 109**	**-528 360**	**-661 884**
Årsresultat	**10**	**-925 373**	**-182 284**	**155 909**	**202 250**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-294 150	-370 850	-333 689	-301 643
Endring i disponible midler	**10**	**-1 219 523**	**-553 134**	**-177 780**	**-99 393**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11	2 214 341	2 214 341
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	2 500	2 500
Sum anleggsmidler		**2 216 841**	**2 216 841**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		43 269	9 698
Til gode av forretningsfører		1 800	0
Forskuddsbetalte kostnader	13	38 320	29 696
Andre fordringer		18 294	21 766
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 587 920	4 062 214
Innestående på særvilkår		1 318 140	1 248 586
Sum omløpsmidler		**4 007 743**	**5 371 959**
SUM EIENDELER		**6 224 583**	**7 588 800**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	26 700	26 700
Annen egenkapital 1.1		-5 496 100	-5 313 816
Årets resultat	10	-925 373	-182 284
Sum egenkapital	**15**	**-6 394 773**	**-5 469 400**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	12 394 548	12 688 698
Sum langsiktig gjeld		**12 394 548**	**12 688 698**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		21 698	3 783
Gjeld til forvaltningsklient		2 401	2 401
Leverandørgjeld		83 652	260 922
Påløpne renter		68 470	54 237
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		29 086	32 743
Annen kortsiktig gjeld		19 501	15 417
Sum kortsiktig gjeld		**224 808**	**369 503**
Sum gjeld		**12 619 357**	**13 058 201**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 224 583**	**7 588 800**

Oslo 31.12.23
Styret i Borettslaget Torshov KV V

Sted:_____, dato:_____

Mikkel Frøsig Pedersen
Styreleder

Marie Legernes Teigen
Styremedlem

Anna Sandermoen
Styremedlem

Øyvind Godvik Svendsen
Styremedlem

Tor Kristian Flage
Styremedlem

24 Borettslaget Torshov KV V

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	2 896 272	2 741 304	2 896 347	3 099 091
3602 Leieinntekt forretningslokaler	370 600	322 812	370 600	387 967
3607 Renter og avdrag	867 720	706 032	867 949	968 428
3611 Inntekt trappevask	147 600	140 400	147 051	152 933
3613 Salg av nøkler	0	888	0	0
3625 Inntekt bredbånd	336 000	321 600	336 000	336 000
3692 Inntekt vaskeri	28 206	25 215	25 000	25 000
Sum	**4 646 398**	**4 258 251**	**4 642 947**	**4 969 419**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	6 500	6 500	6 949	6 760
Forretningsførerhonorar	207 636	194 232	207 634	215 939
Aksjeutbytte fra OBF	-134 089	-160 759	0	0
Annen regnskapsførsel	60 533	59 540	54 403	54 000
Sum	**140 580**	**99 513**	**268 986**	**276 699**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.
Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	180 000	175 000	180 000	189 360
Arbeidsgiveravgift	25 380	24 675	25 380	26 700
Sum	**205 380**	**199 675**	**205 380**	**216 060**

Noter 24 Borettslaget Torshov KV V

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 790 547	1 003 119	0	450 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	36 625	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	118 041	320 115	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	30 666	4 179	0	35 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	2 773	7 557	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	500 000	0
Sum	**1 978 652**	**1 334 970**	**500 000**	**485 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	166 682	164 882	176 599	180 000
6360 Renhold	148 318	170 015	181 730	192 400
6395 Sommer- og vinterkostnader	43 812	37 955	37 625	43 680
6725 Juridisk rådgivning	0	6 250	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	52 266	9 250	50 000	50 000
6740 Honorar konsulenttjenester	10 750	5 625	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	18 154	21 500	0
Sum	**421 828**	**412 130**	**467 454**	**466 080**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6552 Programvare (software)	0	2 123	2 985	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	4 331	3 952	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	30 586	4 478	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	8 709	10 677	0	0
7320 Hjemmeside	1 336	1 920	0	0
7400 Kontingent HL	2 900	2 650	0	0
7420 Gave, fradragsberettiget	0	1 176	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	0	0	0	12 000
7720 Generalforsamling / årsmøte	13 212	9 560	0	15 000
7770 Bank og kortgebyrer	9 907	7 042	0	0
7772 Andre gebyrer	0	1 000	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	23 615	11 586	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	0	0	0	20 000
7790 Andre driftskostnader	34 290	43 254	135 000	52 250
Sum	**128 885**	**99 418**	**137 985**	**99 250**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	131 973	63 664	4 900	4 900
8055 Storebrand 9680.05.08859	0	954	1 000	0
Sum	**131 973**	**64 618**	**5 900**	**4 900**

Noter 24 Borettslaget Torshov KV V Orgnr: 947837427

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8143 LÅnenr 1212.88.21099	130 642	80 737	109 204	135 777
8145 LÅnenr 1213.23.87395	513 294	309 132	425 056	531 007
8159 Andre rentekostnader	0	70	0	0
Sum	**643 936**	**389 939**	**534 260**	**666 784**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	84 643	80 453	0	0
Sum	**84 643**	**80 453**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**5 002 457**	**5 555 591**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-925 373	-182 284
Avdrag langsiktig lån	-294 150	-370 850
B. Årets endring i disponible midler	**-1 219 523**	**-553 134**
C. Disponible midler 31.12	**3 782 934**	**5 002 457**

Note 11 - Bygninger

Eiendommen er anskaffet 15.02.1954 for bokført verdi 2 214 341. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

Note 12 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
Sum	**2 500**	**2 500**

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1749 Forskuddsbetalte kostnader	38 320	29 696
Sum	**38 320**	**29 696**

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 100 andeler a kr 100 pr. rom

Noter 24 Borettslaget Torshov KV V

Note 15 - Egenkapital

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

Noter 24 Borettslaget Torshov KV V Orgnr: 947837427

Note 16 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Utskifting av vinduer	
Lånenummer:	**12132387395**	**12128821099**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2014
Rentesats:	5.50 %	5.50 %
Beregnet innfridd:	24.02.2046	01.09.2044
Opprinnelig lånebeløp:	12 000 000	9 733 336
Lånesaldo 01.01:	10 125 263	2 596 178
Avdrag i perioden:	230 685	67 122
Lånesaldo 31.12:	**9 894 578**	**2 529 056**
Saldo 5 år frem i tid:	8 586 733	2 152 254

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128821099	1	44 950	44 950
	1	37 798	37 798
	1	37 633	37 633
	2	37 451	74 902
	1	36 959	36 959
	1	35 924	35 924
	1	35 558	35 558
	1	35 306	35 306
	1	33 081	33 081
	1	33 010	33 010
	1	32 551	32 551
	1	32 074	32 074
	1	31 852	31 852
	1	31 792	31 792
	1	31 509	31 509
	1	31 066	31 066
	1	30 493	30 493
	1	28 542	28 542
	1	28 283	28 283
	1	28 118	28 118
	1	28 016	28 016
	1	27 641	27 641
	2	27 252	54 504
	1	26 864	26 864
	2	26 670	53 340
	1	26 603	26 603
	2	26 210	52 420
	1	26 087	26 087
	9	26 016	234 144
	1	24 656	24 656
	1	24 550	24 550
	8	23 685	189 480
	3	23 579	70 737

Noter 24 Borettslaget Torshov KV V

Lån

	4	23 278	93 112
	2	23 173	46 346
	2	22 784	45 568
	2	22 696	45 392
	3	22 537	67 611
	6	21 318	127 908
	12	21 283	255 396
	5	20 576	102 880
	6	20 400	122 400
	1	19 887	19 887
	1	19 269	19 269
	1	18 209	18 209
	1	14 642	14 642
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132387395	1	175 859	175 859
	1	147 880	147 880
	1	147 235	147 235
	2	146 521	293 042
	1	144 598	144 598
	1	140 549	140 549
	1	139 116	139 116
	1	138 131	138 131
	1	129 424	129 424
	1	129 148	129 148
	1	127 351	127 351
	1	125 486	125 486
	1	124 616	124 616
	1	124 380	124 380
	1	123 274	123 274
	1	121 541	121 541
	1	119 301	119 301
	1	111 666	111 666
	1	110 652	110 652
	1	110 007	110 007
	1	109 610	109 610
	1	108 141	108 141
	2	106 621	213 242
	1	105 101	105 101
	2	104 341	208 682
	1	104 082	104 082
	2	102 544	205 088
	1	102 061	102 061
	9	101 784	916 056
	1	96 464	96 464
	1	96 049	96 049
	8	92 663	741 304
	3	92 248	276 744
	4	91 074	364 296
	2	90 659	181 318
	2	89 139	178 278
	2	88 793	177 586

Noter 24 Borettslaget Torshov KV V Orgnr: 947837427

Lån

3	88 172	264 516
6	83 404	500 424
12	83 266	999 192
5	80 502	402 510
6	79 811	478 866
1	77 807	77 807
1	75 388	75 388
1	71 242	71 242
1	57 284	57 284

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi på kroner 2.214.341,-

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Torshov KV V.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Torshov KV V

Styreleder	Mikkel Frøsig Pedersen (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Marie Legernes Teigen (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Anna Sandermoen (sign.)	16.03.2024
Styremedlem	Tor Kristian Flage (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Øyvind Godvik Svendsen (sign.)	16.03.2024

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kv V

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torshov Kv V som viser et underskudd på NOK 925 373. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 20.03.2024

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

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.

Lillestrøm, 20. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no

PrimeGlobal
An Association of Independent Accounting Firms

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 20.03.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	03/20/2024 23:14:43

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov KV V torsdag 04.04.2024 kl. 17:00 - via Zoom

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Torshov KV V

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Mikkel Frøsig Pedersen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 17 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 17 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Tommy Kongevold Skåland ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Tor Kristian Flage og Marie Legernes Teigen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 180 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om fiberbredbånd

Borettslagets avtale med GlobalConnect utløper oktober 2024. Styret har innhentet tilbud for levering av fiberbredbånd til borettslaget og er i forhandlinger om pris, utstyrspakke og eventuelle tilvalgsmuligheter.

Vedtak:
Generalforsamlingen tar orienteringen til etterretning

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Øyvind Godvik Svendsen (stiller ikke til gjenvalg)

Anna Sandermoen (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Tor Kristian Flage

Marie Legernes Teigen

Vedtak:
Anna Sandermoen mottok 13 stemmer og ble valgt som styremedlem for 2 år

Helga Hem mottok 10 stemmer og ble valgt som styremedlem for 2 år

På spørsmål fra møteleder så var det ingen innsigelser til opptellingen av stemmene eller resultatet blant møtedeltakerne

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Simon Torp

Emilie Holtermann

Vedtak:
Atle Silgjerd mottok 8 stemmer og ble valgt som 1.varamedlem for 1 år
Kristoffer Bjørn-Hansen mottok 6 stemmer og ble valgt som 2.varamedlem for 1 år

På spørsmål fra møteleder så var det ingen innsigelser til opptellingen av stemmene eller resultatet blant møtedeltakerne

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18:10

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Mikkel Frøsig Pedersen, 1 år igjen
Styremedlem, Anna Sandermoen, valgt for 2 år
Styremedlem, Helga Hem, valgt for 2 år
Styremedlem, Tor Kristian Flage, 1 år igjen
Styremedlem, Marie Legernes Teigen, 1 år igjen
1. varamedlem, Atle Silgjerd, valgt for 1 år
2. varamedlem, Kristoffer Bjørn-Hansen, valgt for 1 år

Protokoll for Borettslaget Torshov KV V

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mikkel Frøsig Pedersen (sign.)	08.04.2024
Sekretær	Tommy Kongevold Skåland (sign.)	11.04.2024
Protokollvitne	Tor Kristian Flage (sign.)	05.04.2024
Protokollvitne	Marie Legernes Teigen (sign.)	08.04.2024

RETNINGSLINJER FOR UTVIDELSE AV LEILIGHETER TIL KJELLER, LOFT OG SAMMENSLÅING AV LEILIGHETER BORETTSLAGET TORSHOV KV V

VEDTATT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 15. MAI 2002.
Revidert på ordinær generalforsamling 2. mai 2017. Sist revidert på ordinær generalforsamling 7. mai 2018.

Retningslinjene er vedtatt av borettslagets generalforsamling og erstatter alle tidligere retningslinjer. De skal følges av alle andelseiere. Styret er pålagt av generalforsamlingen å følge retningslinjene ved behandling av søknader, men er gitt myndighet til skjønnsmessig, mindre avvik fra disse.

Retningslinjene inkluderer A) Kommunale retningslinjer, B) Regler for utbygging, C) Prosedyre. Brudd på retningslinjene vil kunne oppfattes som brudd på utbyggingsavtalen

A KOMMUNALE RETNINGSLINJER

1. Det foreligger retningslinjer for endringsarbeider for borettslaget av 11.03.01. Disse finner en ved Plan og Bygningsetaten.

B REGLER FOR UTBYGGING

B.1 Generelle regler for utbygging

1. Gjeldende offentlige bestemmelser og pålegg skal følges. Herunder også Oslo Kommunes veiledning for loftsutbygging, blankett 72-0566.

2. Utbygningsrett til areal på loft betales med et vederlag pr kvadratmeter for det areal råloft som har høyere takhøyde enn 150 cm fastsatt slik: Verdien fastsettes av en uhildet takstmann MNTF engasjert av styret en gang hver tredje år, første gang i 2018. Vederlaget indeksreguleres pr 01.01. i hvert av de to påfølgende årene iht. stigningen i KPI. Basisindeks er KPI pr 15.11.2017. Utbygningsrett til areal i kjeller verdsettes på samme måte. Tidspunktet for styrets mottak av komplett søknad iht. retningslinjenes pkt. C, danner grunnlaget for fastsettelse av vederlaget. Andel fellesgjeld kommer i tillegg.

3. Ny husleie utgjøres av tidligere husleie + husleie for nyervervet areal. Husleie for nyervervet areal fastsettes som 40 % av tidligere husleie per kvadratmeter for den bolig nyervervet areal skal tilknyttes. Eventuell terrasse inngår i sin helhet i husleieberegningen. Ny husleie løper fra andelseier disponerer arealet, det vil si inngåelse kontrakt.

Husleie regnes altså ut slik:

(tidligere husleie) / (boareal) = (husleie per m2)

(husleie per m2) x 0.4 x (nyevervet boareal) = (husleie for nyervervet areal) (tidligere husleie) + (husleie for nyervervet areal) = (ny husleie for totalt areal)
4. Oppmåling av arealet skal gjøres av takstmann etter NS 3940 og må besørges av utbygger.

5. Styret kan ikke godkjenne utbygging av loft / kjeller før det, på utbyggers bekostning, er foretatt en fukt og soppkontroll av egnet firma. Utbygger skal forelegge rapport og eventuelle forslag til tiltak for styret.

6. I forbindelse med all utbygging eller sammenslåing er andelseier forpliktet til å installere bad der dette ikke finnes.

7. Utbyggingsplan skal inneholde en framdriftsplan. Utbygging skal være påbegynt innen 6 måneder og ferdigstilt innen 18 måneder fra kontraktsdato. Retten til utbygging faller etter dette bort, og eventuell søknad må fremmes på nytt. Det er ikke anledning til fremleie i byggeperioden. Hvis ikke ferdigstillelsesattest kan fremvises etter 18 måneder står borettslaget fritt til å vurdere dagbøter for utbygger.

8. Det tillates ikke å selge utbygningsrett til areal som ikke er godkjent for utbygning til bolig av styret og PBE iht. rammetillatelse. Ved salg av andeler med godkjente planer for lofts- eller kjellerutbygging må ny andelseier søke borettslaget på ny om godkjenning av utbyggingsplaner. (Viser til punkt B2 ang. prioritet.) Borettslaget kan ikke stå til ansvar for eventuelle tap et evt. avslag på en slik søknad måtte påføre tidligere eller ny andelseier.

9. Det skal tegnes førsterisikoforsikring (byggeplassforsikring).

10. Utbygde arealer kan ikke siden separeres. Dette gjelder også sammenslåtte leiligheter.

11. Søker skal sende kopi av søknaden til styret til alle andelseiere i aktuell oppgang med melding om at eventuelle innvendinger kan leveres styret innen 2 uker.

12. Utbygger bærer under utførelsen og frem til ferdigattest foreligger det hele og fulle ansvar for, og dekker kostnader med utbedring ved tilsmussing, skader, ødeleggelser, feil og mangler som måtte oppstå på det utbygde areal, på fellesareal, i andre bruksenheter, beboeres gjenstander, og andre personers gjenstander og eiendom, såfremt de er forårsaket av utbygningen. Enhver utbedring skal utføres uten ugrunnet opphold og på en fagmessig måte.

Etter at ferdigattest foreligger, bærer utbygger ansvaret for feil og mangler ved utbygningen, herunder følgeskader i 5 år.

Utbygger er ansvarlig for montering av varmekabler ved snefanger /takrenne ifm. utbygginger på loftet dersom styret i løpet av de første 2 år etter ferdigattest skulle finne dette nødvendig ut fra problemer med isdannelser forårsaket av bruksendringen på loft.

B.2 Loft

1. Kun leiligheter i 4. etasje kan bygge ut mot loft. Der det er tre leiligheter i oppgangen, har sideleilighetene uansett førsterett på utbygging. Ved tvilstilfeller prioriteres konkrete byggeplaner foran ansiennitet.

2. Utgifter direkte forårsaket av utbygging, så som bodflytting, brannsikring, sikring av tørkemuligheter m.m., bæres av utbygger. Der 2 andelseiere bygger ut samtidig deles utgiftene. Med samtidig forstås at en dag eller flere er felles i perioden fra søknadsdato til ferdigstillelse.

3. Utbygger har en generell plikt til å løse bodproblemet. Loftsboder skal plasseres der dette framgår av retningslinjenes tegninger. Boder må være minimum 3 m2 med høyde 150 cm eller mer. Dersom man er første utbygger og det er lite sannsynlig at den neste utbygging skjer i nær framtid, anbefales det at bodene plasseres slik det er mest praktisk for øvrige andelseiere, og at bodstørrelse/tørkemulighet beholdes mest mulig lik dagens situasjon.

4. Takterrasser: Avløp skal tilpasses fasaden og i minst mulig grad forstyrre gårdens estetiske uttrykk.

B.3 Kjeller

1. For beboere i 1. etg. gis det anledning til å kjøpe utbyggingsrett til areal i kjeller for sammenslåing med egen leilighet der det finnes ubenyttede fellesareal og for øvrig dersom man kan finne en tilfredsstillende løsning på bodproblemet. Minste bodareal er 5 m2 pr leilighet.

2. Ved prosjektering og utbygging i en kjeller skal utbyggeren ta nødvendige forhåndsregler som sikrer mot sopp- og fuktskader, radonstråling fra grunnen og inntrengning av skadedyr, særlig rotter og mus. Radonundersøkelse skal gjøres på forhånd av fagkyndig konsulent og styret informeres om målerverdiene. Forskriftsmessig radonsikring skal etableres etter råd fra fagkyndig radonkonsulent. Utbygger skal påse at arbeidene er fagmessig utført. Borettslaget ved styret har i nødvendig utstrekning rett til å kontrollere byggearbeidene. Borettslagets sine kostnader til fagkyndig bistand dekkes av utbygger.

B.4 Sammenslåing av leiligheter

1. Leiligheter i alle etasjer kan slås sammen horisontalt eller vertikalt der Plan og bygningsetaten godkjenner dette. Det tas forbehold om at sammenslåing ikke blokkerer muligheten for utbygging av velegnede arealer i kjeller eller på loft.

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

C PROSEDYRE VED UTBYGGING LOFT / KJELLER / SAMMENSLÅING AV LEILIGHETER

C.1 Før du sender søknaden

1. Det utarbeides arkitekttegnet planer og beskrivelse. Tegninger og beskrivelse skal vise nåsituasjon og framtidig situasjon. Tegninger skal vise nøyaktige mål, og beskrive luftekanaler, rør, piper og andre installasjoner som kan ha konsekvenser for utbyggingen.

2. Utbyggeren i søknaden bekrefte at han/hun har gjort seg kjent med, og forholdt seg til, følgende offentlige bestemmelser for utbygging:

Lover, forskrifter, vedtak m.m.	**Foreligger hos**
Plan og bygningsloven Byggeforskrifter m/ brannforskrifter Veiledning for loftsutbygging Retningslinjer for endringsarbeider brl. Torshov kv. 5	Plan og bygningsetaten
Borettslagets retningslinjer	Dette dokument

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

4. En ferdig utarbeidet søknad med tegninger og beskrivelse forelegges styret.

5. Ved tilbakemelding fra styret med krav om endringer av skisse, plikter søker seg å forelegge styret ny skisse innen 4 uker. Ved godkjent byggesøknad fra styret plikter søker å sende søknad til byggemyndighetene innen 4 uker.

C.2 Videre arbeid med søknaden

1. Styret behandler og eventuelt anbefaler søknaden.

2. Søknad med styrets anbefaling sendes Plan og bygningsetaten.

3. Alle endringer skal forelegges styret, men skal være godkjent av Plan og bygningsetaten på forhånd.

4. Styret skal forelegges godkjente planer før utbygging starter. Kontrakt om kjøp av utbygningsrett skal da inngås med styret. Styret har fullmakt til å fastsette kontraktsvilkår så fremt de ikke er i strid med Retningslinjene.

5. Etter at leilighet er ferdig utbygget, utstedes nytt andelsbevis. Utstedelsen faktureres utbygger.

6. Sammenslåing av leiligheter følger samme prosedyre i den grad punktene er aktuelle for slike utvidelser.

7. Alle kostnader i forbindelse med utbyggingen bæres i utgangspunktet av kjøper. Beboere i oppgangen må informeres om planene og framdrift for byggingen. For øvrig må borettslagets ordensregler følges.

Opprinnelig vedtatt på ekstraordinær gen. fors. 28.11.85
Oppdatert av styret 24.01.98
Rettet av styret iht. vedtak fra ekstraordinær gen. fors. 28.11.85
Oppdatert av styret 24.03.99 iht. til vedtak fra gen. fors. 08.05.01
Revidert og vedtatt med endringer på gen. fors. 15.05.02
Nye priser for kjøpt av fellesarealer vedtatt på generalforsamlingen 16.04.2013

Husordensregler for Borettslaget Torshov Kvartal V

Innledning
Borettslaget Torshov Kv V har 100 leiligheter fordelt på 10 oppganger. Andelseierne eier borettslaget, og vi er sammen ansvarlige for et godt bomiljø i trivelige omgivelser.

1. Ro og orden
Det skal være stille i leiligheter og gårdsrom mellom kl 23 og kl 7. Støyende oppussing og vedlikeholdsarbeid som for eksempel banking og boring i veggene kan utføres kl 7 - 22 på mandag til lørdag. På søndager og offentlige høytids- og helligdager må støyende oppussing ikke finne sted. Beboere må ta hensyn til naboene ved spilling av musikk og utøvelse av andre aktiviteter som lager høy lyd på dagtid alle dager.

Fellesarealene innvendig og utvendig skal holdes i ryddig og rene for søppel. Møbler, bygningsmaterialer, pynt (bilder, planter og lignende), sko og klær etc. må ikke settes/oppbevares på fellesarealer (loft, kjeller, trapperom etc.). Andelseiers eiendeler skal oppbevares inne i tildelt loft- og kjellerboder.

2. Avfallshåndtering
Oslo kommune har innført kildesortering for borettslagets adresser. Avfall må sorteres i plast-mat-, rest- og papiravfall, og legges i dertil merkede containere i søppelrommet. Poser til kildesortering fås gratis i dagligvarebutikker. Møbler og andre større ting må ikke etterlates i søppelrommet.
Hver enkelt må ved bruk av utearealer rydde slikt som engangsgriller og annen søppel etter seg.

3. Brannsikkerhet
Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere brannvarslings- og brannslokkingsutstyr i leiligheter og fellesareal, mens det er andelseier som til en hver tid har ansvaret for å kontrollere at utstyret er i orden i leiligheten. Dersom utstyret er defekt meldes dette skriftlig til styret.
Det er forbudt å oppbevare eller sette fra seg som møbler, bygningsmaterialer, søppelposer og brannfarlig materiale i fellesarealer (loft, kjeller, trapperom etc.).

Brannbalkongene, ytterdørene, loft- og kjellerdører er rømningsveier og må ikke sperres av møbler, avfall og andre gjenstander som hindrer fremkommelighet.

4. Renhold
Trappeoppgangene vaskes ukentlig av renholdsfirma. Vinduer i fellesareal vaskes to ganger årlig. Beboere som pusser opp eller bygger ut sin leilighet, har ansvar for å vaske støv og skitt som følger med oppussingen slik at trappeoppgangen fremstår som normalt ren. Dersom beboeren ikke følger opp dette, vil hun/han bli belastet for ekstra renholdsutgifter.

5. Bruk av vaskeri og tørkebås
Vaskeriet er åpent mellom kl 8 og kl 22 alle dager, unntatt offentlige høytidsdager. Tøy må ikke henges til tørk i tørkebåsen på offentlige høytidsdager. Se eget vaskerireglement.

6. Låsing av dører og porter
Inngangs-, kjeller-, og loftsdører skal være låst hele døgnet. Portene ut mot Krebs gate og Hegermanns gate skal holdes lukket hele døgnet. Alle beboere har ansvar for å påse at dørene er låst og at portene er lukket.

7. Kjøring og parkering i gårdsrommet
Kjøring i gårdsrommet er kun tillatt for utrykningskjøretøy og flyttebiler, samt ved nødvendig av- og pålessing. Biler og andre motoriserte kjøretøyer må ikke parkeres i gårdsrommet. Håndverkere henvises til parkering i gaten etter at de har lastet av eller lesset på nødvendige materialer og redskaper.

8. Sykkelparkering
Sykler i gårdsrommet skal parkeres på sykkelparkeringsplassene. Sykkelplass i søppelrommet kan tildeles etter søknad til styret. Se eget sykkelreglement.

9. Husdyr
Det er krav om forhåndsgodkjenning fra styret for å ha husdyr. Godkjenning gis når det ikke er til alvorlig sjenanse for andre. Lufting av husdyr på borettslagets område er ikke tillatt. Hund må holdes i bånd.

10. Framleie
Framleie må godkjennes av styret etter skriftlig søknad. Framleiere må overholde ordensreglene på samme måte som andelseiere. Dersom framleier ikke overholder husordensreglene, er det andelseier som står ansvarlig ovenfor borettslaget og naboer for evt. skader, ulemper eller bråk som forårsakes av leieboeren.

Brudd på husordensreglene er å regne som brudd på leiekontrakten.

Styret er ansvarlig for å håndheve husordensreglene. Klage på regelbrudd må formuleres skriftlig, og legges i styrets postkasse i Omsens gt. 12 A eller sendes til styrets e-post styret@torshov5.no.

Disse ordensreglene er vedtatt på ordinære generalforsamling 16. april 2013.

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET TORSHOV KV V

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Torshov kv V. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til kjønn, graviditet, etnisitet, religion, livssyn, funksjonsnedsettelse, seksuell orientering, kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk eller alder. Slike forhold kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett. Ved diskriminering gjelder likestillings- og diskrimineringsloven.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 100 boliger med andeler pålydende *NOK* 100,- pr rom. Hver andelseier kan bare eie andeler knyttet til en bolig, og kun fysiske personer kan være andelseiere. Laget eier i tillegg et næringslokale.

Hver andelseier kan bare eie en andel, med mindre annet følger av loven.

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

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

[1] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Borettslaget Torshov kvartal V Vedtatt: 25.04.2006 Revidert: 06.04.2022

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

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

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett. Forkjøpsretten kan også gjøres gjeldende av barn av andelseiere. Fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger har tilsvarende rett. For å kunne bruke denne forkjøpsretten må barnet være fylt 18 år. Barn av andelseiere har ingen ansiennitet.

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

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete.

Laget må gjøre forkjøpsretten gjeldende:

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Forkjøpsrettshaveren må gjøre forkjøpsretten gjeldende overfor laget:

- innen fjorten –14- dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen tre hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.[2]

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig gjennom oppslag på et egnet sted eller via elektronisk kommunikasjon om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått til eierskifte. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

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

[2] Se særregler i borettslagsloven § 4-16 annet ledd når forkjøpsretten utløses ved tvangssalg og arv.

Laget og eller forretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt er det forkjøpsrettshaveren som skal betale gebyret på fem ganger rettsgebyret.

Den andelseier som skal slå sammen sin leilighet med den leilighet som skal tas på forkjøp har fortrinnsrett til å overta andelen. Ellers bestemmer styret på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten regnes etter overtakelsen av andel i laget. Er det etter dette flere andelseiere med lik ansiennitet avgjøres tildelingen ved loddtrekning mellom disse. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

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

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen. Skulle det oppstå sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen kan godkjenningen trekkes tilbake.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ved rehabilitering eller etablering av nytt våtrom (bad) plikter andelseieren å sørge for at Våtromsnormen følges. Det anbefales å benytte foretak med Sentral godkjenning for utførelsen. Foretaket må ha våtromssertifikat. Kravet gjelder for rehabilitering eller etablering av våtrom som skjer etter Generalforsamlingens vedtak 06.04.2022.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

Ved montering av nytt ildsted skal kun foretak med sentral godkjenning benyttes og montering skal gjøres iht. gjeldende krav. Tiltaket skal meldes til Brann- og redningsetaten i Oslo ved Boligseksjonen med kopi til styret. Ved montering skal det gjennomføres en kvalifisert kontroll. Alle leiligheter har tilgang til minst ett pipeløp men ikke alle pipeløp kan tas i bruk for fyring etter piperehabiliteringen i 2012. Pipeløp i leiligheten må være synlig for inspeksjon iht. gjeldende krav. Styret har plantegninger som viser hvilke pipeløp som er rehabilitert og i bruk i dag.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon – inndriving – fordeling

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel.

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

Utgifter til kabel-TV og bredbånd fordeles andelseierne med lik sum.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[3]

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. To andelseiere med minst en tiendedel av stemmene kan likevel kreve fysisk møte.

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

6.4 Habilitet

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

[3] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets eventuelle årsmelding og eventuell revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Godkjenning av årsregnskap og eventuell årsmelding
- Godkjenning av eventuell revisjonsberetning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av styreleder, tre til syv medlemmer og alternativt to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.
Styremedlemmer og styrets leder velges for to år, og varamedlemmer for et år om ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

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

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Utbygging av kjeller/loft

7.1 Rammer og myndighet

I en ekstraordinær generalforsamling den 28.11.85 ble det fattet vedtak om at fellesarealer i kjeller og loft skal kunne tillegges vertikalt tilstøtende andelsleilighet som boligareal, forutsatt at andelseieren søker om det, og forutsatt at vilkårene for utbygging for øvrig er til stede.

Laget har senest i generalforsamlingen 15.5.2002 vedtatt prinsippløsninger for utbygninger og veileder for saksbehandling og bygningsmessige rammer. Prinsippløsningene og veileder tar

hensyn til de andelseierne som ikke har mulighet til å utvide leilighetene sine, slik at ikke alt fellesareal på loft og i kjeller disponeres til boligareal.

Med basis i disse vedtak har styret fullmakt til, og forutsettes å godkjenne standard lofts- og kjellerutbygginger dersom det ikke foreligger tungtveiende innvendinger fra naboer.

For øvrig vises det til retningslinjene som inntas som vedlegg til disse vedtektene, og som er lagt ut på borettslagets nettside.

Andre ut- og ombyggingssaker som avviker fra standard behandles av generalforsamlingen jfr vedtektenes punkt 6.9.

Utbyggingssaker som er avvist eller ikke innvilget av styret kan tas opp på generalforsamlingen som kan endre styrets avgjørelse med to tredjedels flertall jfr borettslagslovens § 8-9.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

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

8.2 Revisjon

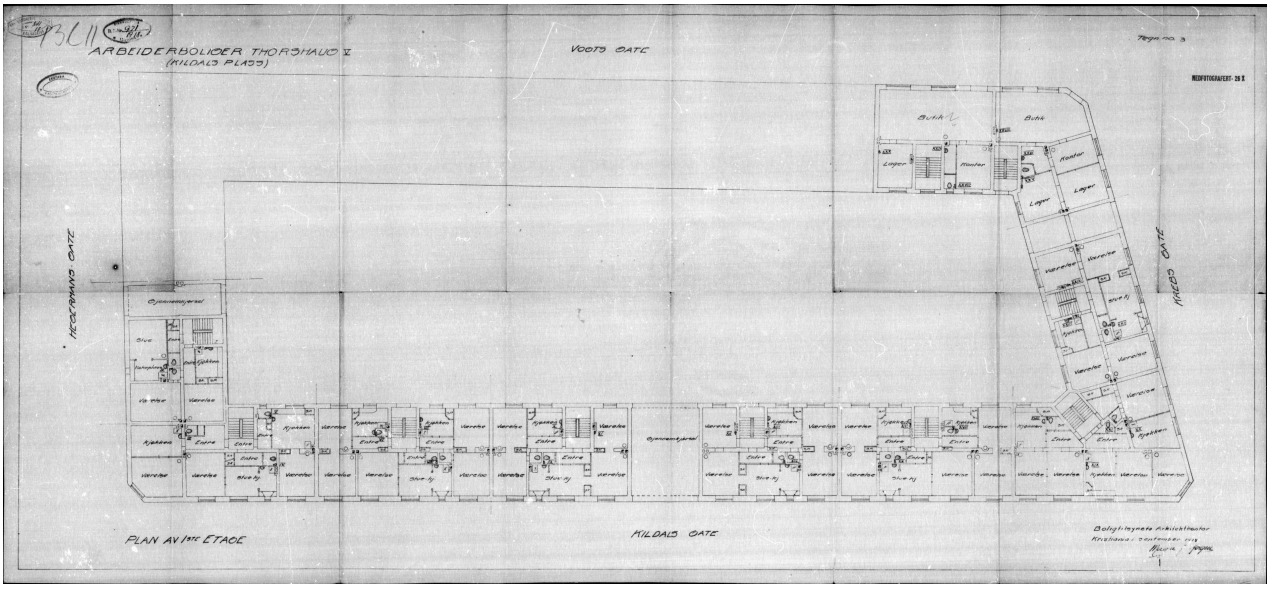
Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.3 Bruk av elektronisk kommunikasjon

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

8.4 Endring av vedtekter

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


ARBEIDERBOLIGER THORSHAUG II
(HILDALS PLASS)
VOOTS GATE
HEGRANDS GATE
HILDALS GATE
PLAN AV 1STE ETAGE
Butikk
Lager
Kontor
Varelos
Kjøkken
Entre
Stue
Gang
Bad
Toalett

Rapport for

TORSHOVKVARTALENE

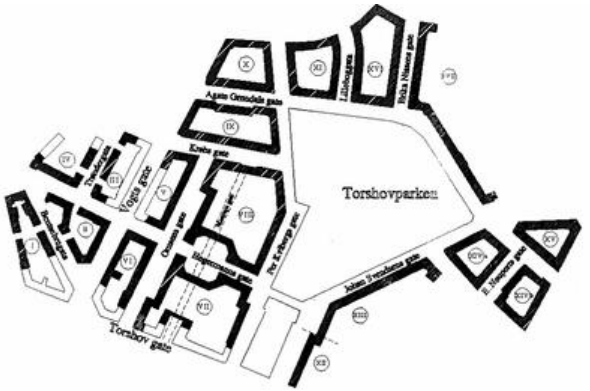
Hoveddel:

Juridisk bindende retningslinjer for endringsarbeider på tak.

Tilleggsdel:

Veiledning for endringsarbeider på tak og

Veiledning for endringsarbeider på fasader



OSLO KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

INNHOLDSFORTEGNELSE

FORORD **3**

KAPITTEL 1. INNLEDNING **4**

1.01. Rapportens oppbygging 4
1.02. Lovverket - hjemmelsgrunnlag 5
1.03. Høringsrunde 5
1.04. Bakgrunn, behov og grunnlag for retningslinjer 7
1.05. Historikk. Beskrivelse av kvartalene på Torshov 12
1.06. Gruppering av kvartalene etter karakter: 14
1.07. Aktuell litteratur: 22

KAPITTEL 2. TORSHOVKVALTALENE **23**

KAPITTEL 3: VEILEDNING FOR ENDRINGSARBEIDER PÅ TAK **26**

3.01. Teknisk veiledning 26
3.02. Detaljtegninger for anbefalte elementer 28
3.03. Presentasjonsmal for "helhetsplan" vedr. kvartalene 35
3.04. Skjematisk oversiktsskjema over tidligere loftsutbygginger 39
3.05. Anbefalte elementer for Kvartal I 40
3.06. Anbefalte elementer for Kvartal 11 41
3.07. Anbefalte elementer for Kvartal III 42
3.08. Anbefalte elementer for Kvartal IV 43
3.09. Anbefalte elementer for Kvartal V 44
3.10. Anbefalte elementer for Kvartal VI 45
3.11. Anbefalte elementer for Kvartal Vll 46
3.12. Anbefalte elementer for Kvartal VIII 47
3.13. Anbefalte elementer for Kvartal IX 48
3.14. Anbefalte elementer for Kvartal X 49
3.15. Anbefalte elementer for Kvartal XI 50
3.16. Anbefalte elementer for Kvartal XII 51
3.17. Anbefalte elementer for Kvartal XIII 52
3.18. Anbefalte elementer for Kvartal XIV A 53
3.19. Anbefalte elementer for Kvartal XIV B 54
3.20. Anbefalte elementer for Kvartal XV 55
3.21. Anbefalte elementer for Kvartal XVI 56
3.22. Anbefalte elementer for Kvartal XVII 57

KAPITTEL 4. VEILEDNING FOR ENDRINGSARBEIDER PÅ FASADER **58**

Forord

Arbeidet med foreliggende rapport vedr. Torshovkvartalene er utført i en referansegruppe bestående av representanter for Bolig- og eiendomsetaten (BOE), Byantikvaren (BYA)og Plan- og bygningsetaten (PBE). Hildegunn Munch-Ellingsen har hatt projektansvaret for arbeidet i PBE. Enerhaugen Arkitektkontor AS v/ Harald Krokstrand og Kristian Schønberg Christensen har vært konsulenter for PBE.

Rapportens hoveddel er "Juridisk bindende retningslinjer for endringsarbeider på tak". Retningslinjene gjelder estetisk utforming. Det har under hele arbeidsprosessen med retningslinjene vært en uttalt målsetting å gi så vide rammer som mulig, slik at beboerne i størst mulig grad kan forbedre sin bostandard ved å innlemme loftet som tilleggsareal til eksisterende boareal. Dette er i tråd med "Boligprogrammet for Sagene Torshov bydel" som ble fremlagt høsten 1997. Denne konkluderer med at bydelen trenger flere rommelige familieleiligheter for å skape større stabilitet i bomiljøet og demme opp for utflytting av barnefamilier. Man har samtidig, som man legger forholdene til rette for utbygging, hatt som målsetting a ivareta estetiske kvaliteter.

Styret for Borettslaget Lille Tøyen Hageby har tidligere utarbeidet detaljmateriale for endringarbeider på borettslagets tak. Dette materialet har vist seg å fungere meget godt for den enkelte utbygger, for borettslaget og for bygningsmyndighetene. Etter utallige utbygginger med nye lysåpninger til nytt boligareal på loftet, fremstår takene fremdeles som vakre flater i harmoni med bebyggelsens øvrige fasader. Nye lysåpninger har, for like elementer, lik detaljering, størrelse, form og horisontal posisjon i taket. Dette detaljmateriale er benyttet som modell for foreliggende rapports tilleggsdel, "Veiledning for endringsarbeider på tak". Det har ikke vært aktuelt med takterrasser og mulighet for alternativ utforming og detaljering for Lille Tøyen, slik retningslinjene legger opp til for Torshovkvartalene. Foreliggende retningslinjer gir derfor videre rammer når det gjelder valgfrihet for tiltak på taket, med den risiko dette eventuelt måtte medføre for visuell overbelastning. Man håper imidlertid å ha funnet det riktige balansepunktet både når det gjelder utbyggingsmuligheter og omtanke for områdets estetiske utforming.

Rapporten omhandler i hovedsak endringsarbeider for tak, men "Veiledning for endringsarbeider på fasader" er likevel inkludert i tilleggsdelens kapittel 4.

Rapportens veiledningsdel for taket inneholder tegninger nedkopiert i ukurant målestokk, tilpasset A-4 format. Rapporten og tegninger i opprinnelig målestokk vedr. «Detaljtegninger for anbefalte elementer» (mål I : 20) og «Presentasjonsmal for «helhetsplan» vedr. kvartalene» (målestokk I : 200) er tildelt styrene i hvert kvartal. Materialet er tilgjengelig for utbyggere ved henvendelse til Plan - og bygningsetaten, og kan også fås gjennom styrene i borettslagene.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dato:

Ellen de Vibe
Etatsdirektør

Tore Langaard
Avdelingsdirektør

Kapittel 1. Innledning

1.01. Rapportens oppbygging

Kapittel 1. Innledning:

Rapporten tar innledningsvis for seg lovverket som hjemmelsgrunnlag for retningslinjene, avholdt hørings-runde med PBE's kommentarer, og bakgrunn, behov og grunnlag for retningslinjer basert på PBE's erfaring med området. Anbefalte og ikke anbefalte løsninger ved allerede utførte endringer er illustrert med fotos.

Der er videre redegjort for Torshovkvartalenes historiske bakgrunn med beskrivelse av kvartalene samlet og inndelt 14 kategorier. Litteraturhenvisning er inkludert. Opprinnelige karakteristiske særtrekk for de ulike kategorier er illustrert med fotos.

Kapittel 2. Hoveddel

Juridisk bindende retningslinjer for tak:

Foreliggende retningslinjer for Torshov omfatter kun taket, dvs. utbygging av loftet. Retningslinjene for endringsarbeider på tak er gjort generelle, uten anbefalinger vedr. Spesifikk utforming, slik at alternative veivalg vedr. nye elementer skal være mulig. Det gis dessuten anledning til å fremme alternative utbyggingsforslag, uavhengig av retningslinjene. Retningslinjene er videre gjort ideelle for nye tiltak, og tar ikke hensyn til tidligere utbygging.

Ved godkjenning av endringsarbeider på taket vil oppgradering av bokvalitet og estetiske hensyn være sentrale vurderingskriterier. Vedtatte retningslinjer vil være juridisk bindende for tiltak etter plan- og bygningsloven.

Kapittel 3. Tilleggsdel

Veiledning for endringsarbeider på tak:

Kapitlet omfatter teknisk veiledning, generell beskrivelse for anbefalte elementer og detaljerte arbeidstegninger for arker i to alternative høyder samt takterrasse.

Kapitlet inneholder videre generell beskrivelse og presentasjonsmal for helhetsplan vedr. kvartalene. Begrepet "problemområde" visualiseres.

Avslutningsvis er det vedlagt illustrasjon med skjematisk oversikt over tidligere loftsutbygginger og utarbeidet en egen veiledningsside for hvert kvartal der eventuelle tidligere endringsarbeider er tatt hensyn til. Det er ved hjelp av tekst og skisser på veiledningssiden redegjort for anbefalte nye elementer med referanse til eksisterende forhold og foran nevnte arbeidstegninger.

Veiledningen er i motsetning til retningslinjene i kap. 2, ikke juridisk bindende, men dersom veiledningen ikke benyttes, må alternativt detaljmateriale utarbeides.

Kapittel 4.

Tilleggsdel Veiledning for endringsarbeider på fasader:

Kapitlet omfatter veiledning for endringsarbeider på fasader, basert på vern av Torshovbebyggelsens spesielle arkitektoniske kvaliteter. Veiledningen illustrerer hva som kan påregnes godkjent i henhold til verneinteresser. Byantikvarens anbefaling vil ha stor betydning ved behandling av søknader i Plan og bygningsetaten. Begrunnelse for Byantikvarens restriktive holdning vedr. fasaden er Inkludert i kapitlet. Avslutningsvis er det inkludert veiledning for maling av fasader.Veiledningen er i motsetning

til retningslinjene i kap. 2, ikke juridisk bindende, men ved ønske om endringsarbeider på fasader vil verneinteresser veie tungt i vurdering om tiltaket kan godkjennes.

1.02. Lovverket - hjemmelsgrunnlag.

Retningslinjene er hjemlet i Plan og bygningsloven (PBL) § 74 nr.2, 2. ledd også kalt "skjønnhetsparagrafen". Lovhjemmelen stiller estetiske krav til ethvert arbeid som omfattes av loven. Muligheter for å nedfelte krav i juridisk bindende retningslinjer for estetisk utforming er nye.

Tekniske forhold følger av flere bestemmelser i PBL, herunder forskrifter og vedtekter. PBL § 87 er spesielt innrettet på tekniske forhold vedr. endring, reparas jon eller bruksendring m.v. av bestående byggverk. Verneinteresser er hjemlet i PBL § 92. Kommunen skal se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til en bygnings ytre, så vidt mulig blir bevart. Både PBL § 87 og § 92 virker parallelt med juridisk bindende retningslinjer.

Retningslinjer til PBL § 74 nr. 2 kan kun omfatte estetiske problemstillinger. Retningslinjene i kap. 2 omfatter derfor kun det man har kunnet enes om som rent estetisk begrunnet, nemlig endringsarbeider vedrørende taket.

1.03. Høringsrunde

1.03.01 Høringsuttalelser

Det ble på nyåret 1999 avholdt en høringsrunde vedr. foreliggende rapport. Høringsinstanser var styrene i Torhovkvartalene og Bydelsadministrasjonert Sagene Torshov. Flere av styrene i de enkelte kvartaler fremmer i sine høringsnotater, ønske om å bygge takterrasser mot gatesiden, større og flere typer arker og mindre fokusering på takets problemområder. Noen ønsker takvinduer fremfor arker. Man er redde for at retningslinjene skal hemme valgfrihet ogutbyggingsmuligheter. Man ønsker ikke restriksjoner vedr. elementvalg mot Hegermannsplass og Vogts gate og over portalmotivene mot Mastrups gate. Andre hilser retningslinjer velkommen og mener at man samtitig som man stimulerer til utbygging også må ivareta arkitektoniske verdier.

For fasadene ønsker man større valgfrihet ved utskifting av vinduer og fargesetting ved oppussingsarbeider. Man har dessuten ønske om et generelt forbud mot parabolantenner. Man etterlyser støtteordninger for tiltak.

Bydelsutviklingskommiteen i Bydel Sagene - Torshov understreket i sin høringskommentar behovet for større familieleiligheter. Det ble bedt om at man samtidig som man ivaretar de estetiske hensyn, også gir større mulighet for å utnytte loftsarealet.

1.03.02 Kommentarer til høringsuttalelser. Tak

Det har ikke vært mulig å behandle alle ønsker og behov i retningslinjene eller fange opp alle varianter og avvik i bebyggelsen. Man har gjennom prosessen i stedet bestrebet seg på å komme fram til et "minste felles multiplum" for gjennom dette å oppnå et håndterlig styringsredskap slik at ønske om utbygging kan tilfredsstilles. Det antas derfor at alternative gode eller bedre løsninger kan utarbeides. Man har ikke ønsket å stenge for alternative muligheter.

Alle innkomne merknader og notater er gjennomgått og vurdert. Det er som følge av uttalelsene, ved siden av redaksjonelle justeringer av rapporten, også gjort endringer av retningslinjenes innhold, idet retningslinjene for endringsarbeider på tak er gjort mer generelle, uten krav vedr. spesifikk utforming. Ulike kvartalsvise veivalg i hht. retningslinjene vil derfor være mulig. Tidligere utbygging kan imidlertid gi reduserte valgmuligheter for nye elementer i forhold til retningslinjene. For kvartaler som ikke er utbygget eller hvor det har foregått en meget begrenset utbygging, vil det kunne fremmes alternative utbyggingsforslag uavhengig av retningslinjene.

Rapportens veiledningsmaterialet viser hvordan retningslinjene kan anvendes, og illustrerer et nivå vedr. estetisk utforming av endringsarbeider og en presentasjonsform for utarbeidet materiale som kan påregnes godkjent. Man kan velge å benytte rapportens veiledningsmateriale direkte. Materialet er detaljert som ferdig utarbeidet arbeidsgrunnlag for utførelse på stedet. Ved ønske om alternative løsninger må også alternativt detaljmiateriale på nivå med rapportens veiledningsmateriale for endringsarbeider på tak utarbeides. Alternative forslag må utarbeides kvartalsvis og vil bli vurdert av Plan- og bygningsetaten i samarbeid med Byantikvaren. Det må eventuelt være vedrørende styres ansvar å fremlegge forslag til alternative løsninger for et kvartal, slik at enkeltutbyggere ikke belastes for løsninger som fellesskapet vil nyte godt av.

I den hensikt å samordne estetiske og funksjonelle krav, etablere størst mulig grad av forutsigbarhet for utbygger og oppnå raskere offentlig saksbehandling er retningslinjene skjerpet når det gjelder krav til utarbeiding av helhetsplan som grunnlag for konkrete byggesaker for hvert kvartal. Det kreves Imidlertid ikke helhetsplaner for kvartaler hvor tilnærmet komplett utbygging kan dokumenteres.

1.03.03 Kommentarer til høringsuttalelser. Fasader

Eiendommene Kvartal I til XVll tilhører «Torshov bevaringsområde og står oppført på "Byantikvarens gule liste" over bygninger som har så stor kulturhistorisk og arkitektonisk verdi at de søkes bevart. BYA har fremhevet de nyklassisistiske fasadenes verneverdi. Omregulering til "spesialområde bevaring" kan være aktuelt dersom dette ikke blir tatt hensyn til. Ved søknad om endringsarbeider for fasaden vil verneinteresser derfor gå foran estetiske vurderinger.

Fasadeproblematikken er i sin helhet behandlet som veiledning under kapittel 4. Veiledningen illustrerer hva som kan påregnes godkjent i henhold til verneinteresser. Byantikvarens anbefaling vil ha stor betydning ved behandling av søknader i Plan og- bygningsetaten.

Oslo kommune v/ Bolig og eiendomsetaten kan forespørres vedr. eventuelle støtteordninger for ulike tiltak.

1.04. Bakgrunn, behov og grunnlag for retningslinjer

1.04.01 Loftsutbygging begrensninger og muligheter

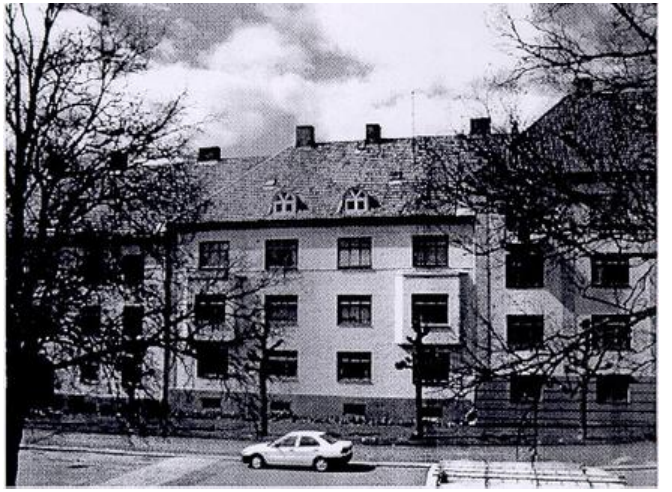
Mange loft er allerede utbygget. Denne utbyggingen har skjedd over flere tiår. Den ujevne utbyggingstakten med ulike aktører har jort det umulig for de enkelte kvartalenes styre og bygningsmyndighetene å administrere utviklingen på en måte som i tilstrekkelig grad ivaretar estetiske hensyn. Dette er synlig, bl. annet på taket mot kvartal VIII's gårdsrom, der takterrassenes ulike form, størrelse, posisjon i taket og detaljering skaper et urolig inntrykk mht.

tak / fasade. Med henvisning til områdets egenart. tidligere estetisk uheldige utbygginger, samt utbyggingens store samlede omfang, har Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten, ønsket å definere fastere rammer for fremtidig utbygging og nedfelle disse rammebetingelsene i estetiske retningslinjer for Torshovkvartalene.

Ved utbygging av loftsarealer, er det nødvendig å gøre en rekke inngrep i eksisterende takflate for å få tilstrekkelig dagslys og ellers oppnå de bokvaliteter som er ønskelig. Erfaringsmessig vil slike tiltak meget lett gå på bekostning av estetiske verdier. Forventet utbyggingsomfang av loftsareal til ulikt tidspunkt, krever tilrettelegging av en estetisk orden.

Retningslinjer vil bedre kvaliteten på fremtidige byggeprosjekter, lette byggesaksaksbehandlingen vedr. enkeltsøknader om endringer og sikre høyere grad av likebehandling. De vil også gi en mer forutsigbar situasjon for alle beboerne og utvidede mulighetene for de fleste utbyggerne. Estetiske hensyn vil likevel nødvendigvis resultere i at et lite mindretall av beboerne vil oppleve begrensninger av sine forventninger. Dette er et uunngåelig resultat av ønsket om å styre en ellers uoversiktlig utvikling

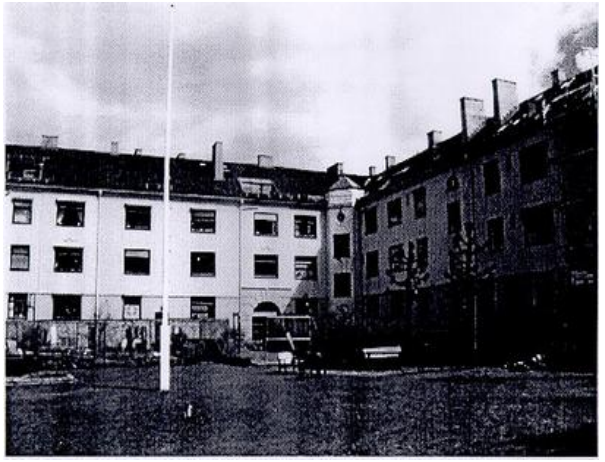
Eksempler på gode og dårlig tilpasninger av nye elementer:



Over: Godt eksempel på veltilpassede symmetrisk plasserte elementer.

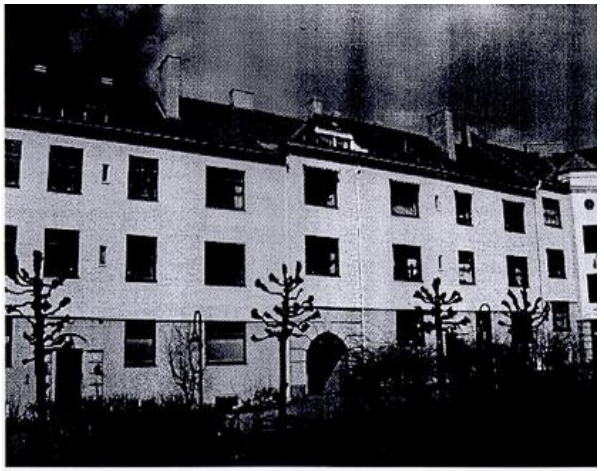
Under: Eksempel på uheldig plassering og blanding av elementer.





Over: Takterrasser med god plassering

Under: Uheldig plassert takterrasse i konflikt med avvalming



1.04.02 Takenes estetiske betydning.

Takene i Torshovkvartalene fremstår som fremtredende. store og rolige flater som understreker de enkle, rene og elegante fasadene. De store og tunge takene er noe av det mest karakteristiske med Torshovbebyggelsen og utgjør en meget vesentlig del av opplevelsen ved området. Nye tiltak vil endre opplevelsen på ulik måte.

Det er viktig at taket beholder noe av sitt massive preg og sin karakter selv etter utbygging. Spesielle motiver må fortsatt få komme til sin rett. Begrensede overgangssoner i taket må derfor stå så uberørt av nye elementer som mulig slik at taket ikke flyter ut og miste sin form. Disse sonene omtales i rapporten som problemområder, se illustrasjonen under. Begrepet problemområder visualiseres også i kap. 3.03.



"Problemområder"

Dvs. flater omkring opprinnelige takoppbygg og spesielle motiver, ved takets avvalmede endeflater og sprang i takflaten etc. Man rnå også vise forsiktighet i takets øvre felt

1.04.03 Nve elementer i taket

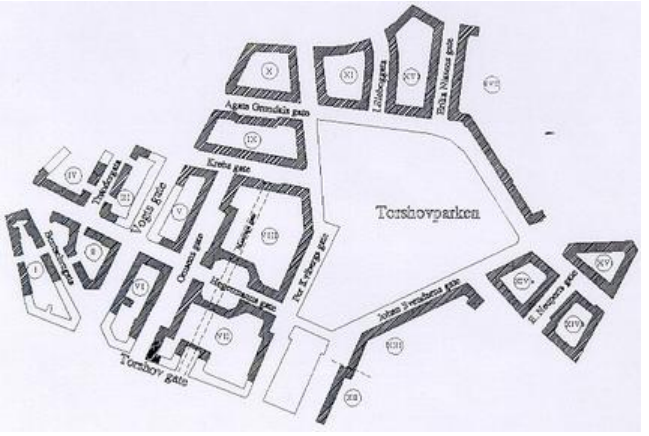
Nye elementer på Torshovkvartalene vil i utgangspunktet være begrenset til tradisjonelle takelementer i tråd med tidligere endringarbeider, som takterrasser, arker, takvinduer og takglugger. Godt utformede arker kan være et tilskudd til takets karakteristiske form, mens takvinduer kan oppleves som sår i takflaten. Takterrasser er de elementer som bryter opp og perforerer taket i størst grad. På grunn av de typiske Torshovkvartalenes store tilgjengelige gårdsrom har bebyggelsen et offentlig preg både mot gård og gate. Ideelt sett har man derfor ønsket å unngå takterasser mot begge sider. Dette ble ogsa anbefalt av flertallet i Plan- og fasaderådet i møte 30.06.98, ved behandling av utbygging i kvartal IX. Å oppgradere bokvaliteter har likevel veiet tyngre enn verneinteresser under arbeidet med retningslinjene. BYA har latt verneinteresser knyttet til taket vike til fordel for utbyggingsmuligheter, bokvalitet og estetiske problernstillingyer. Man har valgt å nedtone betydningen av gårdsrommene som offentlig side likestilt med gatesiden, slik at takterrasser kan aksepteres her. Man ønsker større forsiktighet når det gjelder inngrep i takflatene mot gaterommet. Takterrasser mot gaten vil derfor kun helt unntaksvis bli godkjent der forholdene ligger spesielt til rette for det. Agurker og takvinduer som ikke i samme grad som takterrasser forringer takflaten, aksepteres som hovedregel mot gaten.

Nye elementer må ikke dominere takets og fasadens harmoniske karakter. Det må etableres ro i sammenstilling, plassering, utforming, størrelse og antall elementer selv om et relativt stort boligareal tillates etablert på loftet. Detaljering for nye elementer, er i denne sammenhengen viktig å ha fastlagt før man starter utbygging av et kvartal, slik at hver delutbygging «taler samme språk». En blanding av dominerende elementer gir erfaringsmessig et for urolig inntrykk og må unngås. Etablering av takterrasser mot gården vil derfor ekskludere arker i samme fasadestrekk.

Et fasadestrekk kan være en av fasadene i et kvartal eller en naturlig sekvens av de lange fasadene i kvartalene 12/13 og 17. Tidligere utbygging kan -1 reduserte valgmuligheter for nye elementer i forhold til retningslinjene. Videreføring av eksisterende uheldige elementer for et kvartal må i utgangspunktet unngås. Etablerte utbyggingsmønstre for kvartaler med relativt enhetlig og komplett utbygging, må imidlertid videreføres i samsvar med tidligere utbygging.

Anbefalte elementer., der spesielle forhold og tidligere utbygging er tatt hensyn til, er notert under vedrørende kvartal i veiledningens kap. 3.05-3.22. «Anbefalte elementer for kvartal I til XVII».

1.05. Historikk. Beskrivelse av kvartalene på Torshov



1.05.01. Generelt

Kvartalene på Torshov ble bygget rundt 1920 på initiativ fra Oslo kommune. Byggene ble tegnet av samtidens fremste arkitekter, som Harald Aars, Harald Hals og Georg Morgenstierne. Disse arkitektene formet også andre av Oslos større boligprosjekter fra denne tiden, som hagebyene på Ullevål og Lille Tøyen, samt områdene Lindern og Søndre Åsen.

Utbyggingen av Torshov ble påbegynt under det store boligrushet på slutten av 1800-tallet. Frem til boligkrakket i 1899, ble det bygget et stort antall boliger på spekulasjon. Området var regulert og veier stukket ut av kommunen, men ut over dette ble utbyggingen styrt av private entreprenører. Ved boligkrakket i 1898 var noen kvartaler i området fullt utbygd, mens andre sto mer eller mindre urørt.

Etter århundreskiftet opplevde Kristiania en stor tilflytting. Innbyggertallet i kommunen steg raskt. Kristiania kommune så seg tvunget til å gå inn med store utbygginger for å huse byens innbyggere på en økonomisk gjennomførbar og etter datiden tilfredsstillende måte. Kristiania Boligkontor ble opprettet og etter hvert kom Harald Hals til å ta ledelsen av arbeidet ved kontoret.

Begynnelsen av det 20 århundre var preget av stor bolignød og lite nybygging. Overslag over boligbehovet for leiligheter rundt 1911-12 konkluderte med mellom 5000 og 8000 1-, 2- og 3-roms leiligheter for å holde boligsituasjonen på 1910-nivå. Bebyggelsen på Torshov bidro med over 2000 leiligheter.

For å sikre byggegrunn, kjøpte kommunen bl. a. et område på ca 270 mål vest for Vogts gate i 1916. Sammen med andre arealer kommunen allerede hadde eller fikk kjøpt på begge sider av Vogts gate, ble dette området bygd ut til Torshovbyen.

De 18 kvartalene som utgjør Torshovbyen, ofte omtalt som "kompleksene", er bygget over en kort tidsperiode fra 1918 til 1923. All bebyggelse er tegnet av Kristiania Boligkontor. Arkitekturen er preget av variasjon, både i de enkelte kvartalene og kvartalene i mellom. Selv om det er tegnet ved samme kontor, ble det gjort bestrebelser for å gjøre uttrykket variert innen et felles tema, samtidig som man søkte å tilpasse seg de forskjellige situasjonene rundt kvartalene. I tillegg skyldes mange av forskjellene endringer i økonomiske rammer og gjeldende byggeforskrifter. De nye Byggeforskriftene

for Kristiania hadde eksempelvis detaljerte bestemmelser som sa at man kunne bygge 180 m2 rundt et trappe i maksimalt 3 etasjer. Etasjetallet synligjør når utbyggingen er utført i forhold til forskriftene.

I tråd med samtidens idealer, ble bebyggelsen utformet som store helhetlige bygg uavhengig av leilighetsoppdelingen. Bebyggelsen ble også omtalt som "slott med tusenkjøkken av samtiden.

1.05.02. Fasader og gårdsrom

Torshovkvartalene er interessante både på grunn av sin karakteristiske byplan, de nyklassiskistisk pregede fasadene og det boligpolitiske aspektet bebyggelsen gjenspeiler. Bebyggelsen var revolusjonær i den forstand at skillet mellom "forside og bakside " ble opphevet. 1800- tallets leiegårsbebyggelse hadde til sammenligning en utsmykket praktfasade mot gaten og det offentlige byrom og en enkel og ribbet fasade inn mot et trangt og mørkt gårdsrom. Dette forholder seg annerledes på Torshov der fasadene er relativt likt utsmykket mot gaten og gårdsrommet. Ofte er sogar arkitektonisk berikende elementer som gavlmotiver i forbindelse med trapperom plassert på gårdsfasadene der inngangene til leilighetene ligger.

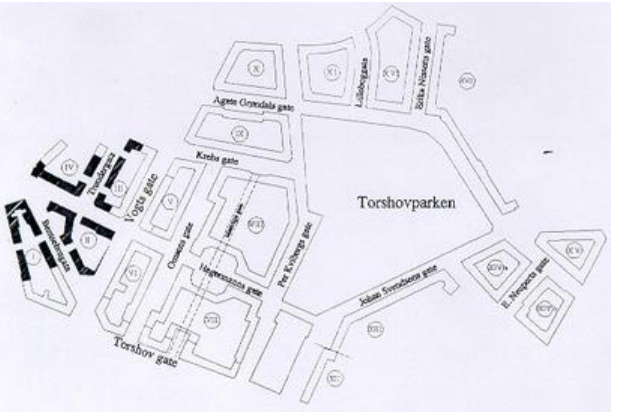
Takene i Torshovkvartalene fremstår som fremtredende, store og rolige flater som understreker fremhever de enkle, rene og elegante fasadene. De store tunge takene er noe av det mest karakteristiske med Torshovbebyggelsen og utgjør en meget vesentlig del av opplevelsen ved området.

Bebyggelsen representerte et brudd med gjeldene tankegang om arealeffektivitet og plassutnyttelse i kvartalene. For første gang ble det lagt vekt på å gi beboerne i hvert kvartal. I hovedsak arbeiderfamilier, et felles utendørs oppholdsareal. Til forskjell fra gårdsrommene i 1800-talls murgårder er uterommene på Torshov i hovedsak store og solrike. De felles grøntarealene er et karakteristisk uttrykk for 1920- åras sosiale boligbygging, der fellesskaps- og likhetsidealet sto sentralt. Torshovbebyggelsen er et viktig mellomledd over mot etterkrigstidens funksjonalistiske, frittliggende lameller i grønne parker.

1.05.03. Gruppering av Torshovkvartalene

I de påfølgende avsnittene rettes oppmerksomheten mot innbyrdes forskjeller underordnet Torshovkvartalenes helhet. En oppdeling 14 kategorier av kvartaler med stor innbyrdes likhet blir beskrevet.

1.06. Gruppering av kvartalene etter karakter:



1.06.01. KATEGORI 1: Blandingskvartaler

Kvartalene vest for Vogts gate og nord for Torshovgata på begge sider av Vogts gate var allerede delvis utbygd under byggeboomen i 1890-årene. Kvartalene som betegnes med nr I, II, III, IV, VI og VII er derfor ikke bebygd som sammenhengende og ens utformede kvartaler, men har et innslag av 1800-talls murgårdsbebyggelse.

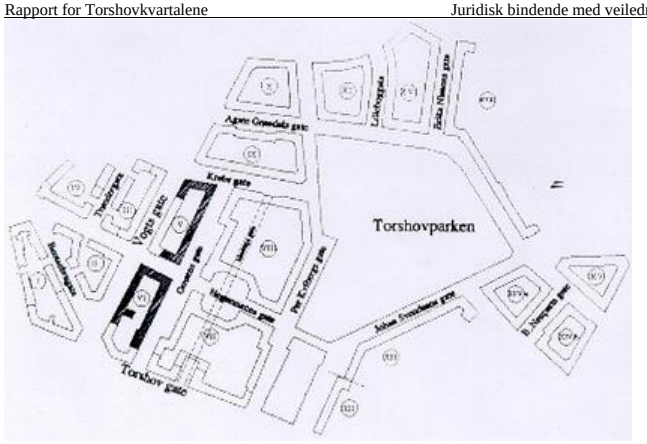
Fellestrekk for kvartalene I, II, III, og IV er at de, i motsetning til de komplette kvartalene på 3 etasjer, generelt er 4 etasjer eller mer. Murårdsbebyggelsen i området har 4 etasjer. Dels tilpasser kvartalsbebyggelsen seg dette, dels benyttes mansardtak, takoppløft og gesimsmotiver for å illudere at bebyggelsen er 3 etasjer og en innredet loftsetasje over dette. Vinduene i 4. etasjen står ofte i arker og takoppløft. Det resterende loftsarealet er dermed meget begrenset og kan sammenlignes med overloft eller hems-etasje for den øvrige Torshovbebyggelsen. Generelt har disse kvartalene mer artikulerte takflater enn de typisk stramme takformene som forbindes med området. Takflatene fremstår i sterkere grad som bygningenes femte fasade, til og med som en videreføring av de egentlige fasadene.

Den ekstra etasjen gjør at flere av gårdene har brannbalkonger, oftest mot bakgården. Gårdsrommene er generelt trangere og har mindre preg av offentlig rom enn kvartalene langs parken.

Eksempel på bygninger i kategori 1: Blandingskvartal







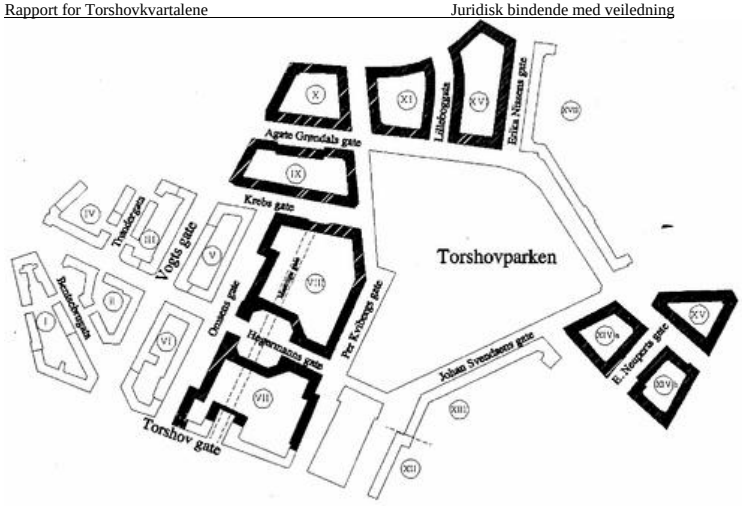
1.06.02. KATEGORI 2: Blandingskvartaler langs Vogts gate:

Kvartalene V og IV er i en særstilling. De ligger i overgangen mellom murgårdsbebyggelsen, de tidligere omtalte kvartalene i kategori 1, og kompleksene mot parken. Kvartalene er oppført i fire etasjer og har brannbalkonger både mot gård og gate. Takenes og fasadenes karakter er tilnærmet kvartalene mot parken, men bebyggelsens høyde gjør takene mindre fremtredende. Gatefasaden for kvartal V har likevel rikere detaljering enn de typiske Torshovkvartalene. Den ekstra høyden gjør fasadene mer til vegger i gateløpet. Gårdsrommene er trangere enn normalen og har preg av å være mer privatisert.

Eksempel på bygninger i kategori 2: Blandingskvartaler langs Vogts gate







1.06.03. KATEGORI 3: Store kvartaler

Mot Torshovparken står kvartalene VII, VIII, IX, X, XI, XIV a, XIV b, XV og XVI. Disse kompleksene utgjør hva man kan kalle "de egentlige" Torshovkvartalene: Store sammenhengende kvartaler i 3 etasjer som omslutter gårdsrom av parkmessig karakter. Gårdsrommene er offentlig tilgjengelige gjennom portaler og portrom. Flere steder lar det seg gjøre å gå gjennom kvartalene som utgjør en rekke av små parker. Tilgjengeligheten til gårdsrommene og utsmykkingen av gårdsfasadene gjør at også innsiden av kvartalet får preg av offentlig rom.

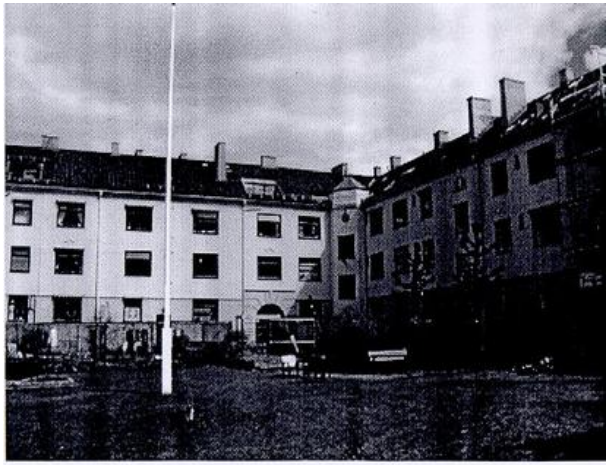
Fasadene er relativt likt utsmykket mot gaten og gårdsrommet. Ofte er sogar arkitektonisk berikende elementer som gavlmotiver i forbindelse med trapperom plassert på gårdsfasadene der inngangene til leilighetene ligger. Gårdsfasadene kan ha rik detaljering på portaler og trapperom og markeringer av hjørner og sprang i vegglivene. Slik at de lange veggflatene brytes opp til en skala som har likhetstrekk med Oslo eldre murgårdsbebyggelsen.

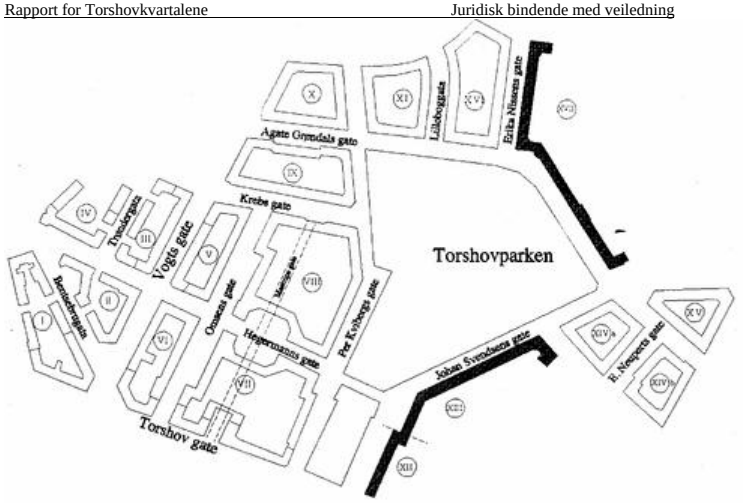
Takflatene er i utgangspunktet høye og sammenhengende, brutt av forskyvninger fra fasaden, gavlmotiver og risalitter (fremspring i fasadelivet). I tillegg spiller alle pipene en viktig rolle som bevisste elementer i takflaten. Gårdene skjuler det faktum at de rommer en mengde små leiligheter bak sine storslagne fasader. Alle rommene har hatt eget pipeløp og i kjøkken og toalett er det i tillegg lufteløp. Pipene går opp på loftene, hvor flere små piper føres sammen og går gjennom taket der det passer med det arkitektoniske uttrykket. Pipene er særlig konsentrert rundt mønet, trapperommene og sprang i takflaten.

Pipene begrenser i noen grad disponibelt utbyggingsareal på loftet.

Eksempel på bygninger i kategori 3: Store kvartaler







1.06.04. KATEGORI 4: Randsonekvartaler

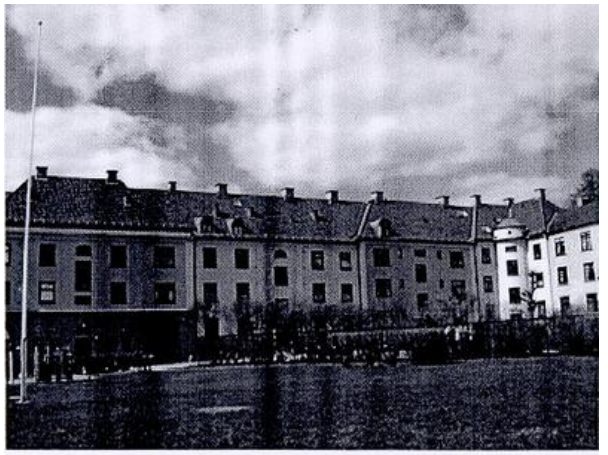
Øst for parken, i utkanten av området ligger kvartal XII, XIII og XVII. Disse kvartalene danner avslutningen mot nordøst og sydøst. Kvartalene danner vegger rundt parken og avslutter området. De er ikke lukket som de andre kvartalene, men snarere hus i rekke. I endene bygges de rundt hjørnet som en kullisse for på avstand å illudere hele kvartaler. Fasadenes detaljering er lik de typiske Torshovkvartalene om enn noe enklere.

Kvartal XII og XIII er del av samme rekke langs parken. Baksiden av kvartalet vender mot Torshov skole og annen bebyggelse. Gårdsrommet er begrenset av gjerder i eiendomsskillene mot nabobebyggelsen.

Borettslaget som kalles kvartal XVII, utgjør også en del av kvartalet. Resten av kvartalet ble bebygget senere i funksjonalistisk stil. Gårdsrommet har forskjellig karakter fra de andre kvartalene fordi uterommet er enda større og omkranses av "Torshovbebyglgelse" på den ene siden og funkis-gårder på den andre.

Eksempel på bygninger i kategori 4: Randsonekvartaler





1.07. Aktuell litteratur:

- Bjørnland. Dag: "Kulturminnevern i bydel 4", artikkel i Fremtid for Fortiden nr. 2/3 1998.
- Brantenberg, Tore: "Gullalderen på Sagene - Torshov", artikkel i Fremtid for Fortiden nr. 2/3 1998
- Hals, Harald: -Ti aars boligarbeide i Kristiania", Kristiania (Oslo) 1920.
- Oslo Bys Historie, bind 4, J. W. Cappelens forlag 1990

Kapittel 2. Torshovkvaltalene.

Juridisk bindende retningslinjer for endringsarbeider på tak.

Vedtatt av Bystyret med hjemmel i Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 74, nr. 2, 2. ledd jfr, § 8.

§ 1. Generelt

Foreliggende retningslinjer gjelder estetisk utforming. Retningslinjene for endringsarbeider på tak er gjort generelle, uten anbefalinger vedr. spesifikk utforming, slik at alternative veivalg skal være mulig. Retningslinjene er videre gjort ideelle for nye tiltak, og tar ikke hensyn til tidligere utbygging. Det er i rapport for Torshovkvartartalene kap. 3, utarbeidet detaljert veiledningsmateriale for endringsarbeider på tak.

§ 2. Krav om helhetsplaner

Det skal som grunnlag for konkrete byggesaker alltid utarbeides helhetsplaner for vedrørende kvartal. *(Dette er utdypet i veiledningens punkt 3.03.)*

Det kreves ikke helhetsplaner for kvartaler hvor tilnærmet komplett utbygging kan dokumenteres. Naturlige utsnitt av fasaden må likevel utredes helhetlig.

§ 3 Veiledning for endringsarbeider

Rapportens veiledningsmateriale kap. 3 viser hvordan retningslinjene kan anvendes, og illustrerer et nivå vedr. estetisk utforming av endringsarbeider og en presentasjonsform for utarbeidet materiale som kan påregnes godkjent.

Tidligere utbygging kan gi reduserte valgmuligheter for nye elementer i forhold til retningslinjene. En eventuell omrokering eller endring av enkelte eksisterende elementer for kvartaler, med ubetydelig tidligere utbygging, kan gjenopprette valgmulighetene, slik at retningslinjenes maksimale muligheter likevel kan følges. Etablerte utbyggingsmønstre for kvartaler med relativt enhetlig og komplett utbygging må videreføres i samsvar med tidligere utbygging. *(Anbefalte elementer, der spesielle forhold og tidligere utbygging er tatt hensyn til, er notert under vedrørende kvartal i veiledningens kap. 3.05-3.22, «Anbefalte elementer for kvartalene I til XVII».)*

§ 4 Alternativt detaljmateriale i hht. retningslinjene

Rapportens veiledningsmateriale skal følges dersom ikke detaljmateriale av tilsvarende eller bedre kvalitet kan fremvises. Dersom alternativ til veiledningens utforming av elementer for et kvartal ønskes, må alternativt detaljrnateriale i hht. retningslinjene, på nivå med veiledningen i kap 3, utarbeides kvartalsvis.

§ 5. Fravikelse av retningslinjene

For kvartaler som ikke er utbygget eller hvor det har foregått en meget begrenset utbygging, vil retningslinjene kunne fravikes forutsatt utbyggingsforslag av særlig høy arkitektonisk kvalitet. Retningslinjenes § 2. vedr. helhetsplan og § 4. vedr. alternativt detaljmateriale gjelder tilsvarende ved alternative utbyggingsforslag.

§ 6. Saksbehandling

Materiale i hht. § 2. til § 6. skal være behandlet av bygningsmyndighetene for vedrørende

kvartal som helhet, forut for godkjenning av enkeltsaker.

§ 7. Arrangering av elementer

Nye elementer på Torshovtakene vil i utgangspunktet være begrenset til tradisjonelle takelementer i tråd med tidligere endringarbeider, som takterrasser, arker, takvinduer og takglugger. En blanding av samtlige elementene, blanding av arker og takterrasser og blanding av takvinduer og arker i samme fasadestrekk gir et estetisk urolig inntrykk og må unngås. Et fasadestrekk kan være en av fasadene i et kvartal eller en naturlig sekvens av de lange fasadene i kvartalene 12/13 og 17. Videreføring av eksisterende uheldige elementer må unngås.

Like elementer må kvartalsvis ha lik detaljering, størrelse (både bredde, høyde og dybdemål), form, horisontal posisjon i taket, farge og materialbruk. Det må tilstrebes en rad av minimum 3 taksteinshøyder mellom nye elementer og takavslutning ved gesims. Nye elementer skal ikke være uforholdsmessig dominerende i taket, men må innordne seg eksisterende bebyggelse.

Nye elementer må ta hensyn til og vike når det gjelder «problemområder», dvs. flater omkring opprinnelige takoppbygg og spesielle motiver, ved takets avvalmede endeflater og sprang i takflaten etc. (*se veiledningens kap. 3.03).* Nye elementer i slike områder må unngås, men unntak kan gjøres for vindusmotiver som medvirker til å opprette en tidligere forstyrret symmetri i fasaden. Man må også vise forsiktighet i takets øvre felt. (se *§]0.)*

§ 8. Takterrasser

Takterrasser tillates kun mot gårdsrom, og skal etableres innfelt i nedre del av taket, på loftets grunnplan. Nedre del av taket blir også terrassens brystning/rekkverk. En enkel håndløper i metall kan avslutte brystningen for å oppnå forskriftsmessig rekkverkhøyde. Terrassenes breddemål skal tilnærmes eksisterende opprinnelige trefelts vinduer i øvrig fasade. Terrassene skal sentreres om vindusfeltene eller stå i annen leselig logikk i forhold til underliggende vinduer. Nedløpsrør fra takterrasser skal legges mest mulig vertikalt på fasadene og ikke i horisontale slag. Avløpet skal samordnes for tilliggende terrasser hvor dette er hensiktsmessig, praktisk og estetisk.

Etablering av takterrasser er, på grunn av takenes spesielle form og begrensede flate, ikke tilrådelig i kvartalene I til IV, *(ref. beskrivelse av Torshovs bebyggelse kategori 1, kap.* 1.06.01).

§ 9. Arker

Det kan etableres arker i nedre del av taket mot gaten. Arker mot gårdsrommene kan vurderes dersom det ikke etableres takterrasser i samme fasade-strekk. Arkene skal sentreres om underliggende vindusfelt eller stå i annen leselig logikk i forhold til vinduene. Blanding av ulike arker i samme kvartal må unngås. Eventuelle opprinnelige mindre arker kan imidlertid kombineres med nye større arker i samme formspråk.

Etablering av arker er, på grunn av takenes spesielle form og begrensede flate, ikke tilrådelig i kvartalene I til IV, *(ref. beskrivelse av Torshovs bebyggelse kategori 1, kap.* 1.06.01).

§ 10. Takvinduer og takglugger

I nedre del av taket mot gård kan det i kombinasjon med takterrasser etableres takvinduer med ordinær lysåpning for boligrom. Takvinduer mot gate kan etableres som alternativ til arker. Der eksisterende arker ikke bør videreføres eller der utbyggingsmønster med takvinduer allerede er etablert, skal lysinnslipp til nytt boareal i utgangspunktet videreføres med takvinduer. Vinduene må etableres enkeltvis, ikke som sammensatte doble felt. Tidligere etablert vindusdimensjon, må som regel videreføres. Takvinduer skal følge takflaten, ikke ligge opphevet over taket.

I øvre del av taket, på hemsplan, kan det, både mot gård og gate, kun etableres små takglugger av tilnærmet tilsvarende størrelse som de fleste kvartalene allerede har etablert. Takvinduer skal ha en

ryddig plassering i taket og i forhold til underliggende vinduer. Takglugger skal sentreres om, eller ha annen logisk plassering i forhold til underliggende takelementer.

Kapittel 3: Veiledning for endringsarbeider på tak

3.01. Teknisk veiledning

3.01.01. Hjemmelsgrunnlaget

Krav til tekniske forhold følger av flere bestemmelser i PBL, herunder forskrifter og vedtekter. I hht. PBL's § 87 vedr. endring, reparasjon eller bruksendring m.v. av bestående byggverk, må tiltak på byggverk ikke utføres, hvis det vil føre til at byggverket kommer i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven, eller fører til at byggverket kommer ytterligere i strid med de nevnte bestemmelser enn det allerede er.

Plan og bygningsloven gjelder i hovedsak for nybygg, men også for bestående bygninger ved visse byggearbeider og bruksmessige endringer. Byggeforskriftene kan ikke alltid benyttes direkte i denne sammenheng. For endring av bestående byggverk har Plan- og bygningsetaten derfor utarbeidet veiledning som kompensasjon for forskriftene vedr. forhold det ikke kan dispenseres fra.

Krav til loftsutbygging er spesifisert i "Veiledning for tiltakshaver / søker. Innredning av leiligheter på loft." Denne kan fås utlevert ved henvendelse til Plan- og bygningsetaten i Oslo.

3.01.02. Generelt

Innredning av loft medfører endringer av de bygningsfysiske forhold. Isolering og oppvarming av tidligere uisolerte konstruksjoner medfører fare for kondens. Ombygging og hulltaking i tak for arker og terrasser gir fare for lekkasjer. Teknisk veiledning refererer seg til detaljtegningene i kap. 3.02. Utførelsen bør generelt være ihht. "Anvisning nr. 33" fra Norges byggforskningsinstitutt. (Tlf. NBI 22 96 55 00)

3.01.03. Isolering vegger og tak.

For å forhindre opphoping av kondensvann i de omsluttende konstruksjonene (vegger, tak og gulv) må det etableres en fungerende dampsperre på innsiden av isolasjonssjiktet. Konstruksjonen må luftes tilfredsstillende på utsiden. Detaljtegningene 11, 12 og 14 viser prinsipielle snitt gjennom konstruksjonene. Følgende presiseres:

- Under eksistrende,takåser lektes det ned min. 36 mm i under åsene for å sikre gjennomgående lufting fra raft til møne.
- Vindsperre monteres med klemte skjøter under lufting, over isolasjonssjiktet.
- Tak isoleres min 250mm
- Knevegger isoleres 200 mm og luftes mot gammel konstruksjon.

3.01.04. Gulv

Utenfor knevegger og under terrassegulv:

- Eksisterende loftsgulv fjernes.
- Leiren suges event. ut så langt inn under gulvet som praktisk mulig.
- Dampbrems monteres tett mot stubbloft og gulvbjelker med klemte og limte skjøter.
- Dampsperre bør ikke benyttes pga. fare for innelukking av mulig kondensvann og fuktighet.
- Det isoleres min 200 mm.

Under terrassegulv (der terrasse kan etableres):

- Lektes opp og isoleres til samlet isolasjonstykkelse blir m- in 200 mm.
- Lektes opp for min 50 mm lufting og fall til sluk over vindsperre.
- Gulv legges med fall mot sluk og tekkes med underlagspapp.
- Tekkes med membran evt RZ-tekking.
- Tekking beskyttes med trelemmer el. 1. NB: Sikre mot gjennomgående skruer.
- Oppbrett på sider min 150 mm
- Luftesliss etableres.
- Dør monteres med tekking ført opp min 100 mm.
- Sluk og avløpsrør må kondensisoleres og bør ha varmekabler.

Gulv inne:

- Opprettes med tilfarere
- Isoleres 50 mm
- Nytt gulv legges flytende på tilfarere. (Dersom man bygget seg utenfor eget underliggende areale, må nødvendige tiltak treffes for å oppfylle byggeforskriftene krav vedr. brann- og lydisolering mellom boenheter.)

3.01.05. Ark

Der halvmånearken benyttes, skal denne utføres med utvendige dimensjoner som vist på oppriss. Av estetiske grunner søkes tykkelsen på arkens sider og topp gjort slanke. Konstruksjonen isoleres derfor kun 100 mm. For å veie opp varmetapet, må man gjennom omfordeling med økt isolering av andre ytterflater evt. vinduer, vise at man fyller forskriftenes krav til varmeisolasjon.

- Dampsperren monteres innenfor innvendig kledning og må være tilstrekkelig tett med klemte
- og limte skjøter.
- Sider og topp isoleres 100 mm.
- Luftes min. 36 mm under åsene i tillegg til åshøyden.
- Vindsperre monteres tett med klemte skjøter.
- Luftinntak i forkant, se detalj.
- Tekkes med RZ-plater p å underlagspapp med luftinntak i forkant langs vindu.
- Skottrenne monteres med bredde 100 mm langs arken.
- 2 rams vindu med tilstrekkelig U-verdi, uten midtpost for 'a tilfredstille av vedr. størrelse i brannrømningsvei.

3.01.06. Materialbruk og fargevalg for nye takelementer

Sink og sinklignende materialer har lange tradisjoner når det gjelder beslag for denne type bebyggelse. Overflaten er relativt vedlikeholdsfri. Det bør derfor benyttes ubehandlede Rz- plater el lign som beslag ved alle endringsarbeider for å sikre et enhetlig preg. Vinduer i arker males som tilsvarende elementer i underliggende fasade. Takvinduer, håndløpere, terrassedører og -vegger etc. skal være nøytral og tilpasses fargen på taktekking / beslag. Materialer og håndverksmessig utførelse skal ha god teknisk og estetisk kvalitet.

3.02. Detaljtegninger for anbefalte elementer.

- Arker
- Takterrasser
- Takvinduer

Anbefalte elementer. generell beskrivelse

Det er utarbeidet arbeidstegninger for arker og takterrasser. Materialet er detaljert som ferdig utarbeidet arbeidsgrunnlag for utførelse på stedet. Teknisk veiledning i kap. 3.01 refererer seg til detaljtegningene.

Anbefalte arktype er valgt fordi den allerede er innført for flere av kvartalene. Grunnelementet, den halvmåneformete toppen er dessuten et orginalt element, utformet av områdets arkitekter for mange kvartaler. Denne arktypen tilpasser seg derfor godt eksisterende bebyggelse. Anbefalte arktype er uttegnet i to høydealtemativer. Lav utgave tilsvarer eksisterende ark mot gaten for kvartal VIII. Høy utgave tilsvarer eksisterende ark mot gården for kvartal XVII, De ulike høydene må, i hht. retningslinjene, ikke blandes for samme kvartal.

Anbefalt takterrasse er utformet så enkel og lite dominerende som mulig og plassert slik at takenes massive karakter ikke svekkes i for stor grad.

Det er ikke uttegnet detaljer for takvinduer, idet det forutsettes at leverandørens anbefaling vedr. montering benyttes. Retningslinjene omtaler begrepene takvinduer og takglugger. Med takvinduer menes her vinduer med tilnærmet vanlig lysåpning for boligrom, mens takglugger indikerer små takvinduer av tilnærmet tilsvarende størrelse som små tradisjonelle «loftsvinduer» for eldre bebyggelse.

Takterrasser, takarker og takvinduer monteres i forhold til loftets grunnplan. Takglugger monteres i forhold til loftets hemsplan. Maksimalt areal for hems uten egen rømningsvei er 20 m2 målt fra skjæringspunkt mellom skrått tak og hemsgulvet.

Standard dimensjon for takvinduer 78* 140 cm er tidligere benyttet for flere av Torshovkvartalene. Det anbefales at det ved videre utbygging, tas utgangspunkt i nevnte dimensjonen for takvinduer. For takglugger anbefales standard vindusdimensjon 55*78 cm. Nevnte dimensjoner tar seg godt ut i takflaten, og anbefales også av Byantikvaren. Dimensjoner for takvinduer og glugger må kvartalsvis være like. Dersom det tidligere er etablert andre dimensjoner, må disse som regel videreføres.

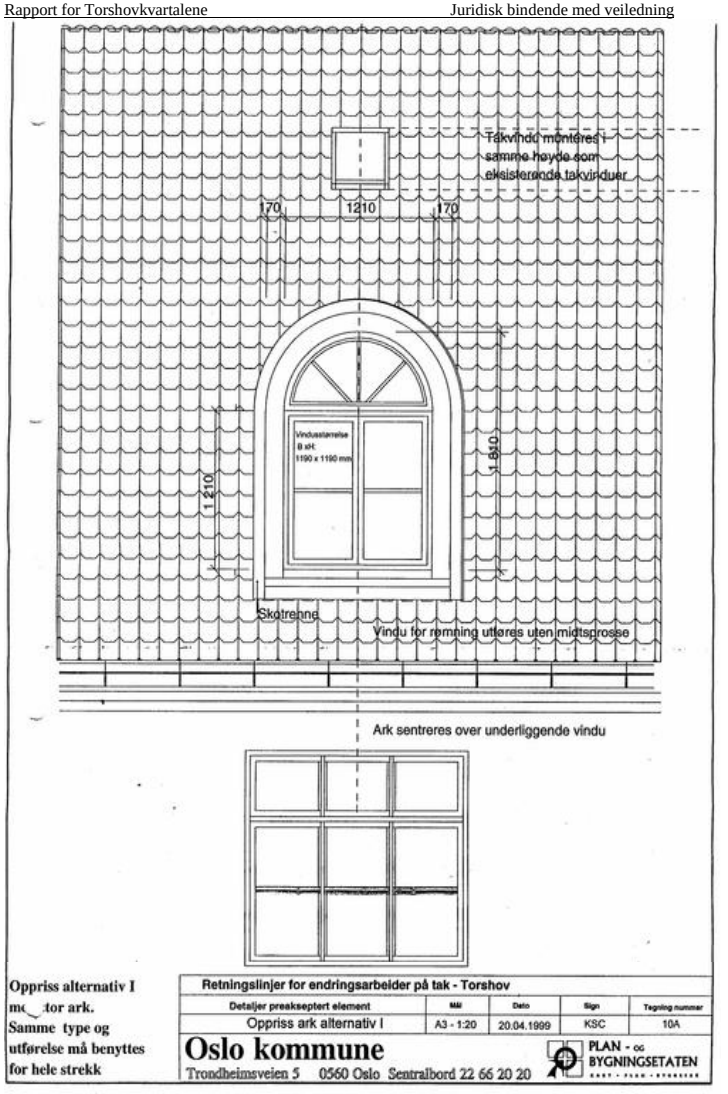
Egnet målestokk for detaljerte arbeidstegninger er 1:20.

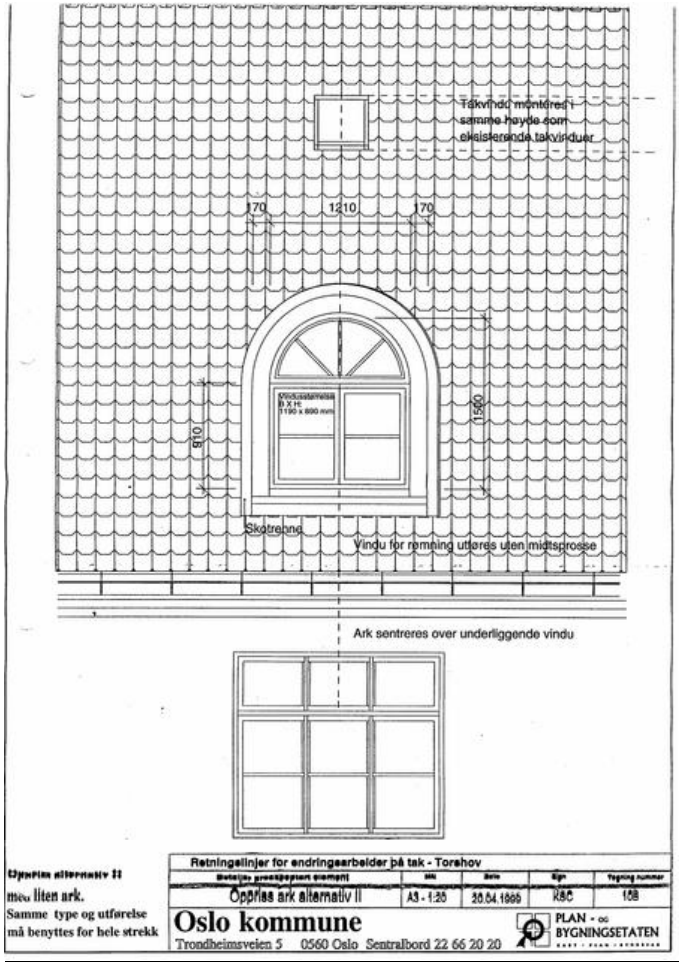
Vedlegg:

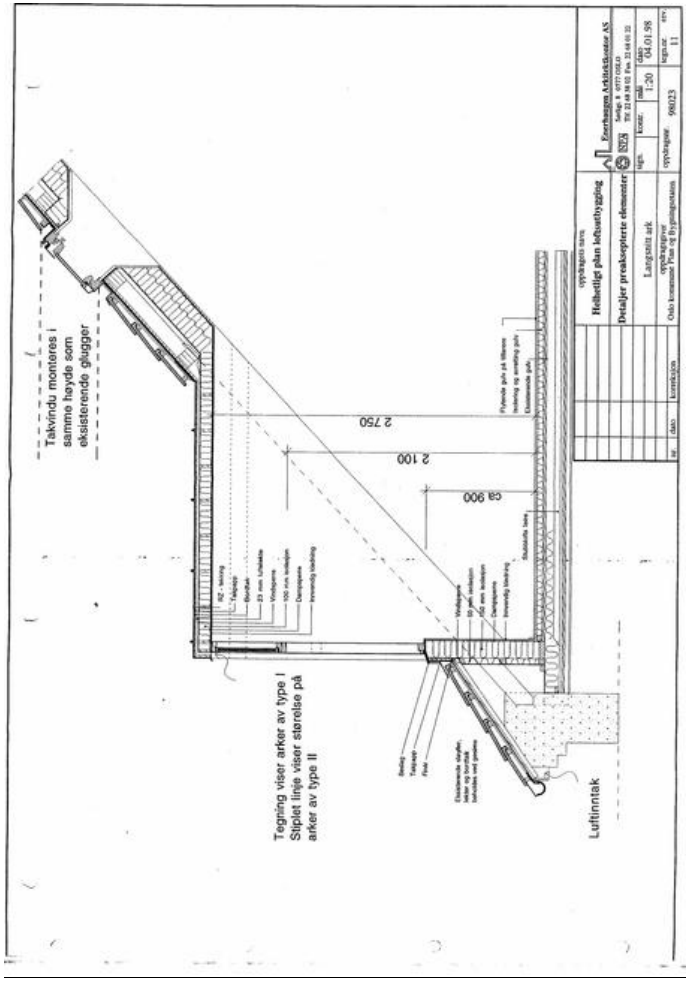
Tegn. nr. 10, 1 OB, Il og 12, Arker.

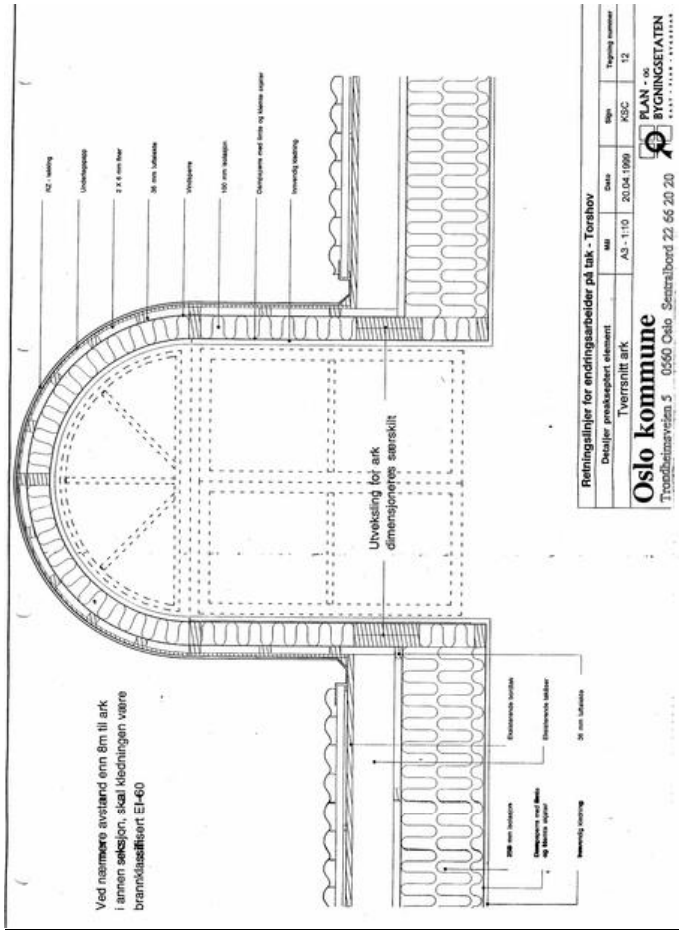
Tegn. nr. 13, 14 og 15, Takterrasse.

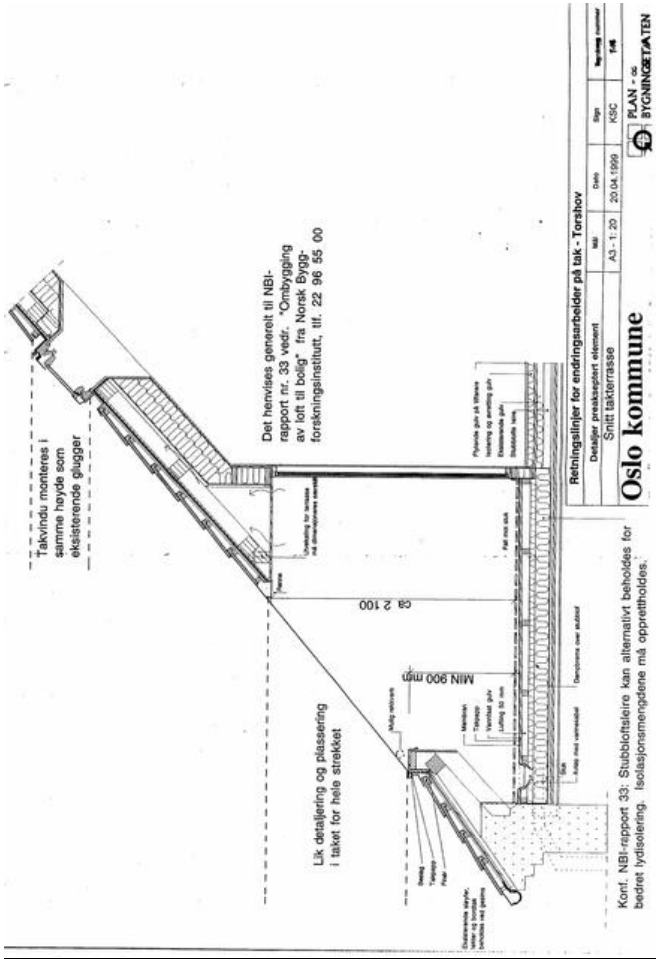
Vedlagte tegninger er her nedkopiert i ukurant målestokk, tilpasset A-4 format. Se forøvrig rapportens forord, siste avsnitt, vedr. rekvirering av materiale.

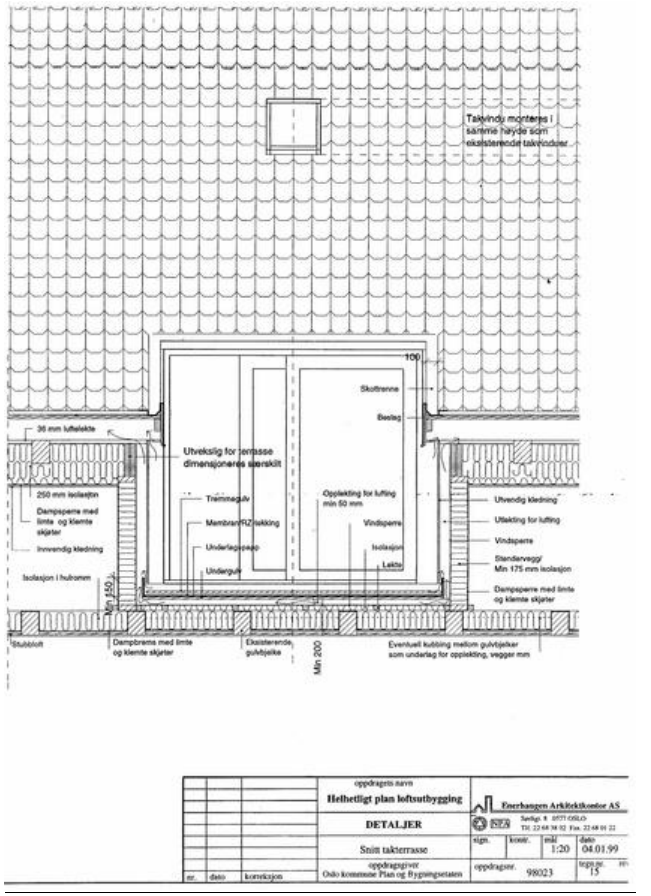

Takvindu monteres i samme høyde som eksisterende takvinduer
170
1210
170
1 210
1 610
Skotrenne
Vindu for rømning utføres uten midtsprosse
Ark sentreres over underliggende vindu
Oppriss alternativ I
Samme type og utførelse må benyttes for hele strekk
Retningslinjer for endringsarbeider på tak - Torshov
Detaljer preakseptert element
Oppriss ark alternativ I
A3 - 1:20
20.04.1999
KSC
10A
Oslo kommune
Trondheimsveien 5 0560 Oslo Sentralbord 22 66 20 20
PLAN - og BYGNINGSETATEN


Takvindu monteres i samme høyde som eksisterende takvinduer
170
1210
170
910
1560
Skotrenne
Vindu for rømning utføres uten midtsprosse
Ark sentreres over underliggende vindu
Samme type og utførelse må benyttes for hele strekk
Retningslinjer for endringsarbeider på tak - Torshov
Oppriss ark alternativ II
A3 - 1:20
20.04.1999
KSC
10B
Oslo kommune
Trondheimsveien 5 0560 Oslo Sentralbord 22 66 20 20
PLAN - og BYGNINGSETATEN


Takvindu monteres i samme høyde som eksisterende glugger
2 750
2 100
ca 900
Tegning viser arker av type I
Stiplet linje viser størelse på arker av type II
Luftinntak
Heilhetlige plan kebuebygging
Detaljer preaksepterte elementer
Langsnitt ark
Oslo kommune Plan og bygningsetaten
Eserhagen Arkitektkontor AS
1:20
04.01.98
98023


Ved nærmere avstand enn 8m til ark i annen seksjon, skal kledningen være brannklassifisert EI-60
Utveksling for ark dimensjoneres særskilt
Retningslinjer for endringsarbeider på tak - Torshov
Detaljer preaksepterte element
Tverrsnitt ark
A3 - 1:10
20.04.1999
KSC
1:2
Oslo kommune
Tronderheimsveien 5 0560 Oslo Sentralbord 22 66 20 20
PLAN - 06
BYGNINGSETATEN


Takvindu monteres i samme høyde som eksisterende glugger
Det henvises generelt til NBI-rapport nr. 33 vedr. "Ombygging av loft til bolig" fra Norsk Bygg-forskningsinstitutt, tlf. 22 96 55 00
Lik detaljering og plassering i taket for hele strekket
Rettningslinjer for endringsarbeider på tak - Torshov
Detaljer preaksepterte elementer
Snitt takterrasse
Oslo kommune
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kont. NBI-rapport 33: Stubbloftsleire kan alternativt beholdes for bedret lydisolering. Isolasjonsmengdene må opprettholdes.


Takvindu monteres i samme høyde som eksisterende takvinduer
Utvekslig for terrasse dimensjoneres særskilt
Skottrenne
Beslag
36 mm luftelekte
250 mm isolasjon
Dampsperre med limte og klemte skjøter
Trimmegulv
Membran/RZ-lekking
Underlagspapp
Undergulv
Innvendig kledning
Isolasjon i hulromm
Opplekting for lufting min 50 mm
Vindsperre
Isolasjon
Lekte
Utvendig kledning
Utlekting for lufting
Vindsperre
Stendervegg/ Min 175 mm isolasjon
Dampsperre med limte og klemte skjøter
Stubbloft
Dampbrems med limte og klemte skjøter
Eksisterende gulvbjelke
Min 200
Eventuell kubbing mellom gulvbjelker som underlag for opplekting, vegger mm
oppdragets navn
Helhetligt plan loftsutbygging
DETALJER
Snitt takterrasse
Enerhaugen Arkitektkontor AS
sign.
kontr.
mål 1:20
dato 04.01.99
oppdragsgiver
Oslo kommune Plan og bygningsetaten
oppdragsnr. 98023
tegn.nr. 15
nr. dato korreksjon

3.03. Presentasjonsmal for "helhetsplan" vedr. kvartalene.

Helhetsplan, generell beskrivelse

Det skal som grunnlag for konkrete byggesaker alltid utarbeides helhetsplan for hvert kvartal i den hensikt å samordne estetiske og funksjonelle krav, etablere størst mulig grad av forutsigbarhet for utbygger og oppnå raskere offentlig saksbehandling.

Det kreves ikke helhetsplaner for kvartaler hvor tilnærmet komplett utbygging kan dokumenteres. Naturlige utsnitt av fasaden må likevel utredes helhetlig.

Med helhetsplan menes i denne sammenheng tegninger for hele kvartalet. En helhetsplan skal omfatte planer av loft og underliggende etasje, evt. andre berørte planer som hems etc., snitt og fasader. De følgende to tegningene viser eksempler på oppriss som mal til utarbeidelse av helhetsplanens fasader. Fasadene tar utgangspunkt i veiledningens anbefalte elementer for et kvartal, og er tilpasset retningslinjene. Helhetsplanen skal benyttes som grunnlagsmateriale for senere utbygging, og må, med eventuelle justeringer, vedlegges søknad om rammetillatelse for enkeltsøknader, sammen med fotografier av eksisterende situasjon.

«Problemområder» er vist som skraverte felt på tegningene. I hht. retningslinjene må nye elementer, når det gjelder plassering, ta hensyn til og vike når det gjelder «problemområder», dvs. flater omkring opprinnelige takoppbygg og spesielle motiver, ved takets avvalmede endeflater og sprang i takflaten etc. I den hensikt å opprettholde noe av takets estetiske karakter må nye elementer i slike områder unngås, men unntak kan gjøres for vindusmotiver som medvirker til å gjenopprette en tidligere forstyrret symmetri i fasaden. Man rna også, ihht. retningslinjene, vise forsiktighet i takets øvre felt.

I tillegg til de forhold som relaterer seg til boareal, eksisterende pipers plassering, fasade- og takutforming, må det ved utarbeidelse av en helhetsplan tas hensyn til forskriftenes krav om boder for beboerne i hver oppgang. Ved fordeling av bod- og boareal med ulike funksjoner på en hensiktsmessig måte i forhold til takenes problemområder, vil man kunne oppnå en bedre utnytting av det samlede arealet. Man vil dessuten øke mulighetene for en god styring av utbyggingen. Det forutsettes at også brukskrav tilfredsstilles ved plassering av boder. Bodene må derfor være tilgjengelige fra trapperom.

Man kan oppleve at eksisterende konstruksjon ikke passer med ønsket plassering for nye elementer. Man kan velge å la konstruksjonen stå uberørt bak elementet eller veksle ut konstruksjonen tilpasset ny lysåpning i taket.

Styret for hvert kvartal vil, på grunnlag av foreliggende retningslinjer, være ansvarlig for at det utarbeides helhetsplan. En helhetsplan vil i utgangspunktet være ideell. Det antas at justeringer kan være ønskelig underveis, til loftet er fullt utbygget. Styret for kvartalene må sørge for å ha oppdaterte tegninger slik at riktige tegninger er utgangspunkt for etterfølgende utbygginger. Det må være markert på tegningen hvilke arealer som allerede er utbygget, og hvilke arealer søknaden gjelder.

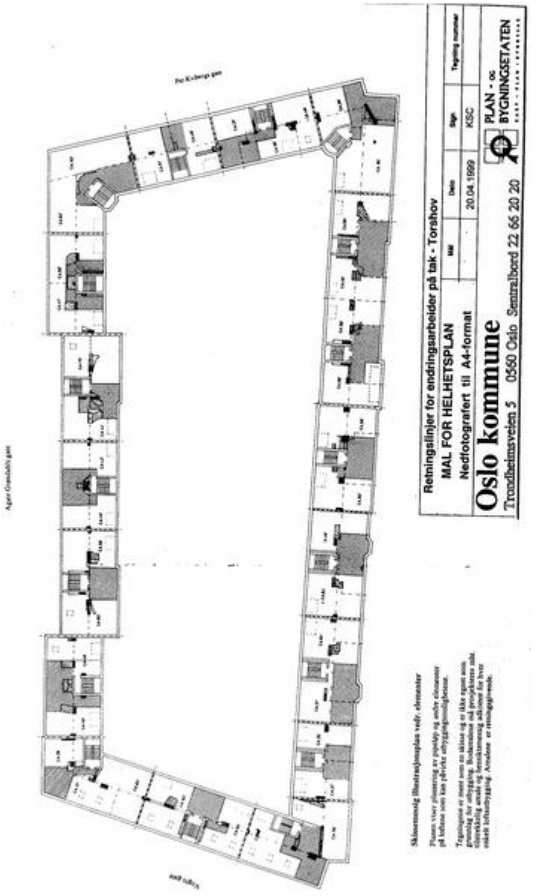
Egnet målestokk for helhetsplaner er 1:200.

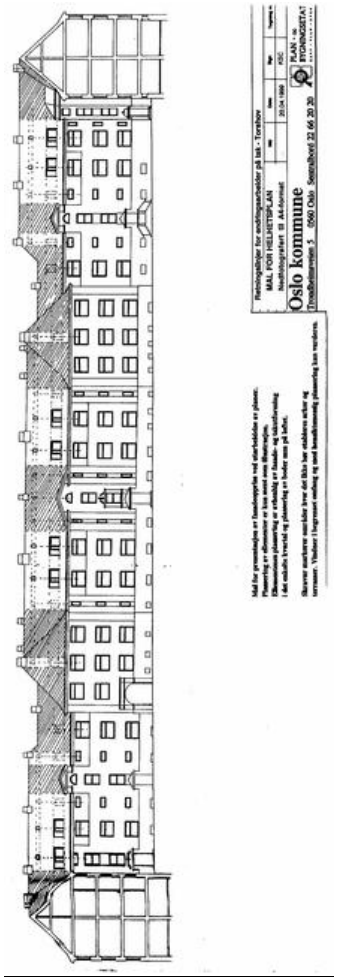
Vedlegg generelle fasadeillustrasjoner:

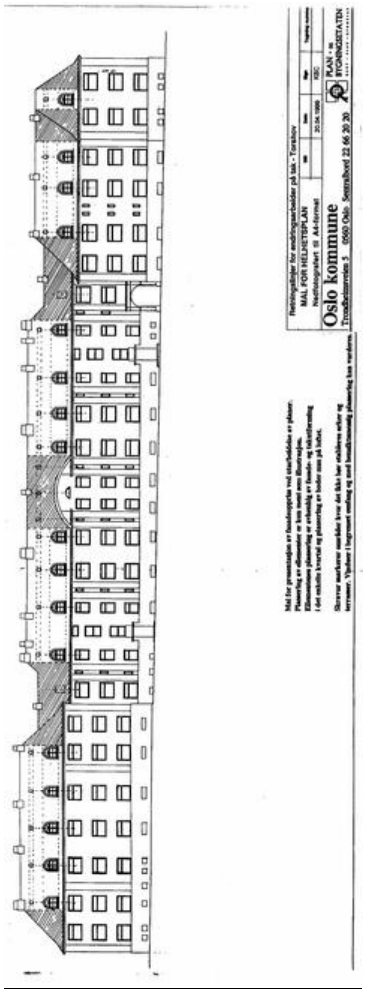
Tegn. nr. 01, gatefasade.

Tegn. nr. 02 gårdsfasade.

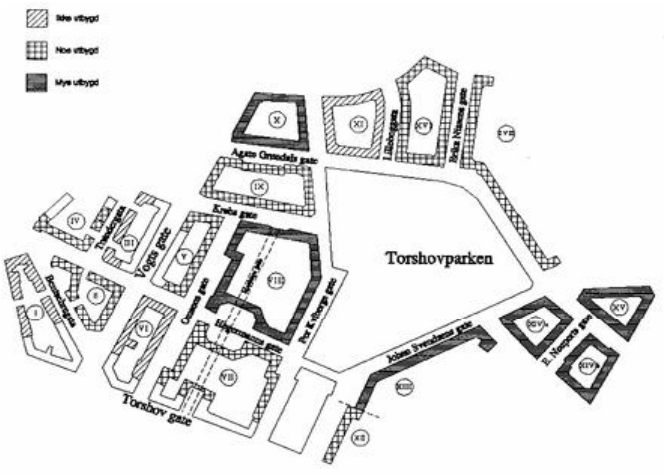
Vedlagte tegninger er her nedkopiert i ukurant målestokk, tilpasset A-4 format. Se forøvrig rapportens forord, siste avsnitt, vedr. rekvirering av materiale.




Oslo kommune


Oslo kommune

3.04. Skjematisk oversiktsskjema over tidligere loftsutbygginger



Skjematisk oversikt over grad av utbygging pr. 01.12.98.

3.05. Anbefalte elementer for Kvartal I

Kvartal i kategori 1 (blandingskvartaler vest for Vogts gate):

Kvartal 1. (Bygninger med mansardtak)

Status: Ingen loftsutbygginger pr. 0 1. 12.98

Fremtidig utbyggingsmønster:

Gatesiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78 * 140 cm.

Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.

Gårdssiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78 * 140 cm.

Små glugger oppe; dim. 55*78 cm.

Merknad: Gesims og mansardtak over 3. etg. gir inntrykk av at 4. etasje er en innredet loftsetasje. Arker eller takterrasser på det som fremstår som overloft er ikke tilrådelig. *(Ref. kap. 1.06.01.)*



Skisse av de preaksepterte elementene med anbefalt plassering

3.06. Anbefalte elementer for Kvartal 11

Kvartal i kategori I (blandingskvartaler vest for Vogts gate):

Kvartal 11. (**Bygninger med mansardtak**)

Status: Relativt høy grad av loftsutbygging pr. 0 1.12.98

Fremtidig utbyggingsmønster:

Gatesiden: Takvindu nede, fortrinnsvis dim. *78*140* cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. *55*78* cm.

Gårdssiden: Takvindu nede, fortrinnsvis dim. *78*140* cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. *55*78* cm.

Takterrasser i hht. retningslinjene aksepteres der takene ikke har mansardløsning.

Merknad: Gesims og mansardtak over 3. etg. gir inntrykk av at *4.* etasje er en innredet loftsetasje. Arker eller takterrasser på det som fremstår som overloft er ikke tilrådelig. *(Ref. kap. 1.06.01.)*



Skisse av de preaksepterte elementene med anbefalt plassering

3.07. Anbefalte elementer for Kvartal III

Kvartal i kategori I (blandingskvartaler vest for Vogts gate):

Kvartal III. (Mansard 1 gesimslinje i fasade under 4. etg.)

Status: Ingen loftsutbygginger pr. 0 1. 12.98

Fremtidig utbyggingsmønster:

Gatesiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. *78*140* cm. Små glugger oppe, dim. *55*78* cm.

Gårdssiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78*140 cm. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.

Merknad: Gesimsen over 3. etg. gir inntrykk av at 4.etasje er påbygget og hvor takflaten er tilsvarende mindre enn de øvrige takene på bygningene i kategori 1. Arker eller takterrasser på disse takene er ikke tilrådelig. *(Ref.kap.1.06.01.)*



Skisse av de preaksepterte elementene med anbefalt plassering

3.08. Anbefalte elementer for Kvartal IV

Kvartal i kategori 1 (blandingskvartaler vest for Vogts gate

Kvartal IV. (Bygninger med mansardtak)

Status: En enkelt loftsutbygging pr. 01.12.98

Fremtidig utbyggingsmønster:

Gatesiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78*140 cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.

Gårdssiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78*140 cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.

Merknad: Gesims og mansardtak over 3. etg. gir inntrykk av at 4. etasje er en innredet loftsetasje. Arker eller takterrasser på det som fremstår som overloft er ikke tilrådelig. *(Ref. kap.1. 06. 01)* Det er tidligere bygget 2 store arker mot gate. Gjentagelse av disse elementene er ikke tilrådelig ved senere utbygging. Det finnes et flatt tak / fasadeparti mot gården som ligger godt til rette for bygging av en felles takterrasse.



Skisse av de preaksepterte elementene med anbefalt plassering

3.09. Anbefalte elementer for Kvartal V

Kvartal i kategori 2 (blandingskvartaler øst for Vogts gate

Kvartal V.

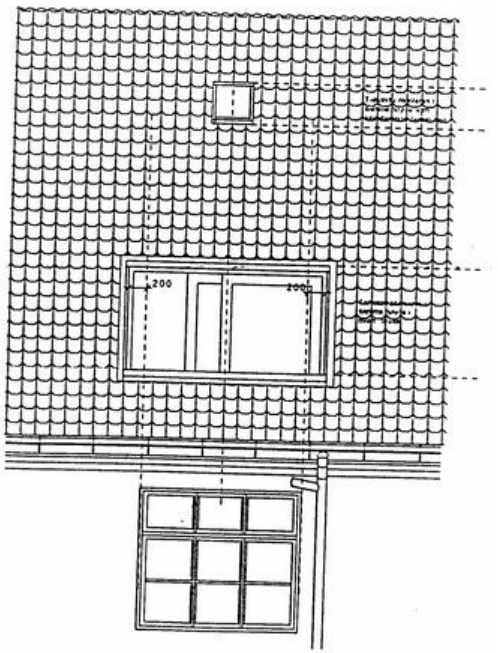
Status. Relativt høy grad av loftsutbygging pr. 01.12.98

Fremtidig Utbyggingsmønster:

Gatesiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78* 140 cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdime nsjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.

Gårdssiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78* 140 cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm. Takterrasser i hht. retningslinjene aksepteres hvor takflaten tillater det.

Merknad: Det er etablert mange takvinduer. Dette er ikke forenlig med utbygging av arker mot gate.



Skisse av de preaksepterte elementene med anbefalt plassering

3.10. Anbefalte elementer for Kvartal VI

Kvartal i kategori 2 (blandingskvartaler øst for Vogts gate):

Kvartal VI.

Status: Ingen loftsutbygginger pr. 01.12.98

Fremtidig utbyggingsmønster:

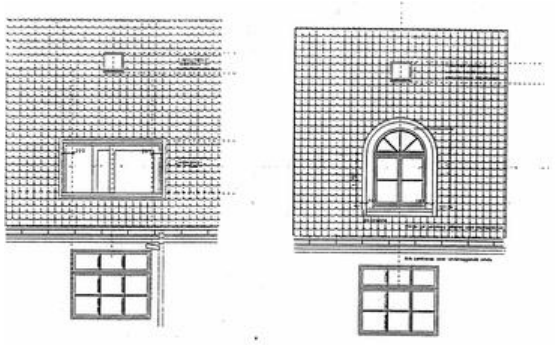
Gatesiden: Mot Hegermanns gate og Omsens gate: Arker nede. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm. Mot Vogts gate: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78*140 cm.

Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.

Gårdssiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78*140 cm. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.

Takterrasser i hht. retningslinjene aksepteres hvor takflaten tillater det.

Merknad: Det er ikke tilrådelig å bygge arker mot Vogts gate som er et meget viktig gateløp med bl. annet mye 1800-talls bebyggelse.



Skisse av de preaksepterte elementene med anbefalt plassering

3.11. Anbefalte elementer for Kvartal VII

Kvartal i kategori 3 (store kvartaler):

Kvartal VII.

Status: Loftene er delvis utbygget pr. 01.12.98.

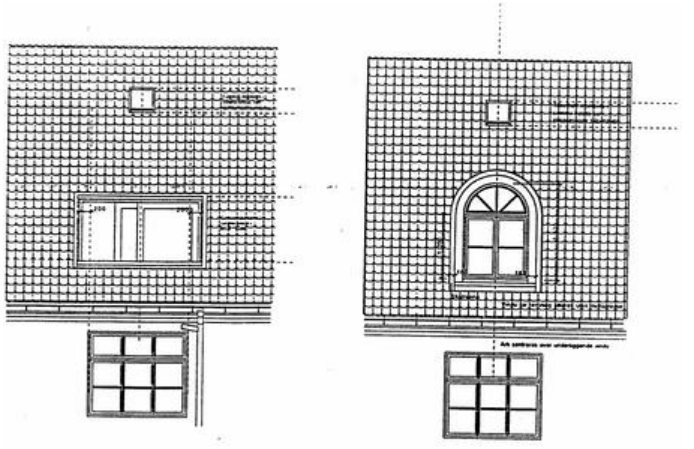
Fremtidig utbyggingsmønster:

Mot Hegerm. pl.: Kun takglugger (fortrinnsvis 55*78 cm) i begge plan.

Gatesiden: Arker ned e. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.

Gårdssiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78* 140 cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55 *78 cm. Det vil kunne aksepteres begrenset etablering av takvinduer i endevalm langs Mastrups gate mot gårdsrommet. Takterrasser i hht. retningslinjene aksepteres hvor takflaten tillater det. Takterrasser over portalen i Mastrups gate er ikke tilrådelig.

Merknad: Det er svært viktig at fasadene mot Hegermanns plass er så rolige og uberørte som mulig pga. plassens estetiske og monumentale karakter.



Skisse av de preaksepterte elementene med anbefalt plassering

3.12. Anbefalte elementer for Kvartal VIII

Kvartal i kategori 3 (store kvartaler):

Kvartal VIII.

Status: Loftene er relativt komplett utbygget pr. 01.12.98.

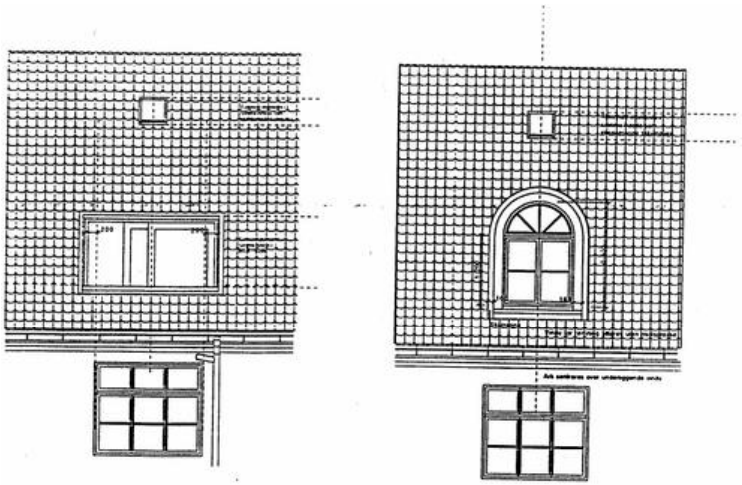
Fremtidig utbyggingsmønster:

Mot Hegerm. pl: Kun takglugger (fortrinnsvis 55*78 cm) i begge plan.

Gatesiden: Arker som bygget tidligere. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.

Gårdssiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78* 140 cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm. Det forutsettes at forstyrret symmetri over portalen mot Mastrups gate gjenopprettes ved fremtidig utbygging. Takterrasser i hht. retningslinjene aksepteres hvor takflaten tillater det. Takterrasser over portalen i Mastrups gate er ikke tilrådelig.

Merknad: Det er svært viktig at fasadene mot Hegermanns plass er så rolige og uberørte som mulig pga. plassens estetiske og monumentale karakter.



3.13. Anbefalte elementer for Kvartal IX

Kvartal i kategori 3 (store kvartaler):

Kvartal IX.

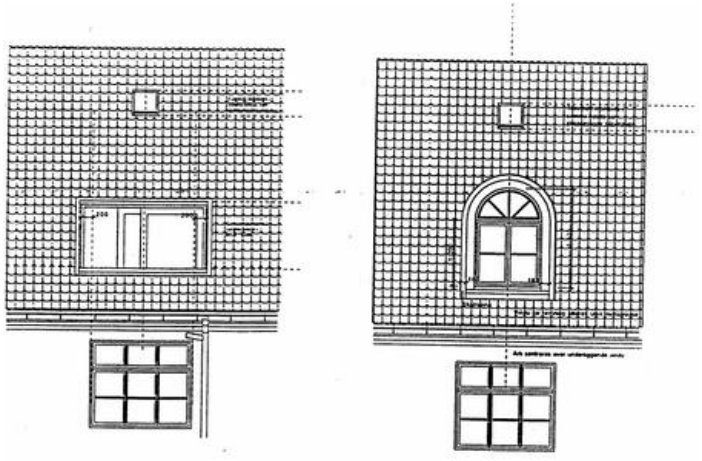
Status: En enkelt loftsutbygging pr. 0 1. 12.98

Fremtidig utbyggingsmønster:

Gatesiden: Mot Krebs gate, Per Kvibergs gate og Agathe Grøndahls gate: Arker nede. Mot Vogts gate: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78* 140 cm, evt Videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.

Gårdssiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78* 140 cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm. Takterrasser i hht. retningslinjene aksepteres hvor takflaten tillater det.

Merknad: Det er ikke tilrådelig å bygge arker mot Vogts gate som er et meget viktig gateløp med bl. annet mye 1800-talls bebyggelse. Det finnes et flatt tak 1 fasadeparti mot gaten som ligger godt til rette for bygging av en felles takterrasse



Skisse av de preaksepterte elementene med anbefalt plassering

3.14. Anbefalte elementer for Kvartal X

Kvartal i kategori 3 (store kvartaler):

Kvartal X.

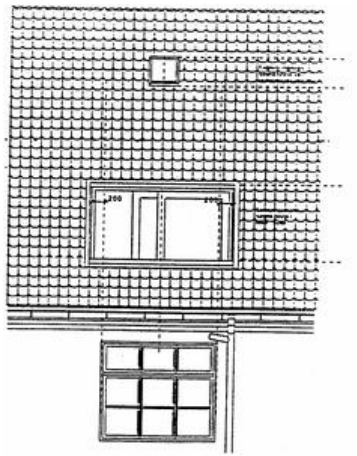
Status: Loftene er delvis utbygget pr. 0 1. 12.98.

Fremtidig utbyggingsmønster:

Gatesiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78* 140 cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.

Gårdssiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78* 140 cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm. Takterrasser i hht. retningslinjene aksepteres hvor takflaten tillater det.

Merknad: Det er etablert mange takvinduer. Dette er ikke forenlig med utbygging av arker mot gate.



Skisse av de preaksepterte elementene med anbefalt plassering

3.15. Anbefalte elementer for Kvartal XI

Kvartal i kategori 3 (store kvartaler):

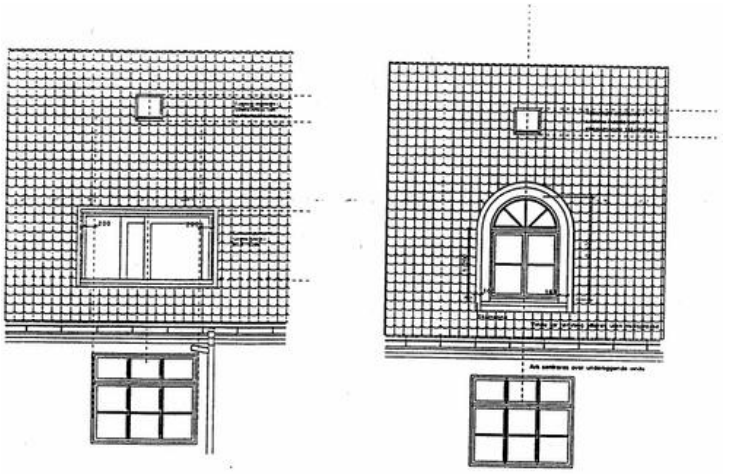
Kvartal XI

Status: Ingen loftsutbygginger pr. 0 1. 12.98

Fremtidig utbyggingsmønster:

Gatesiden: Arker nede. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.

Gårdssiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78*140 cm. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm. Takterrasser i hht. retningslinjene aksepteres hvor takflaten tillater det.



Skisse av de preaksepterte elementene med anbefalt pIassering

3.16. Anbefalte elementer for Kvartal XII

Kvartal i kategori 4 (randsonekvartaler):

Kvartal XII

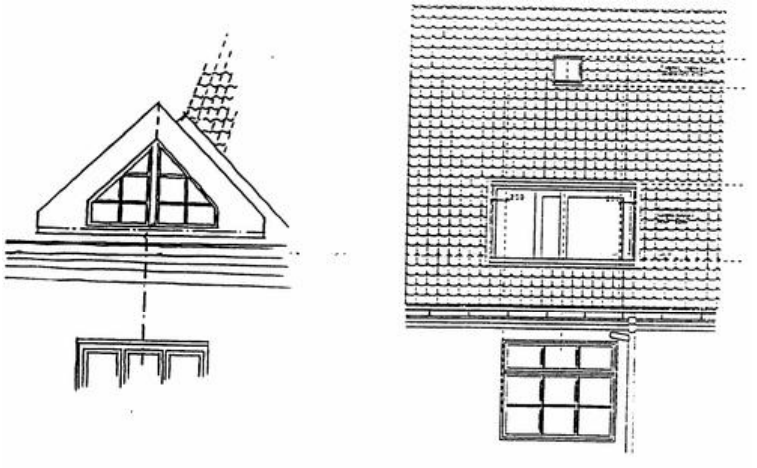
Status: Loftene er delvis utbygget pr. 01.12.98.

Fremtidig utbyggingsmønster

Gatesiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78* 140 em, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 em.

Gårdssiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78* 140 em, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm. Takterrasser i hht. retningslinjene aksepteres hvor takflaten tillater det.

Merknad: Det kan etableres en pendant (motstykke) til tidligere bygget spissark mot gate for å oppnå bedre symmetri i fasaden. Det er ellers ikke tilrådelig å videreføre denne eller etablere ny arktype.



Skisse av de preaksepterte elementene med anbefalt plassering

3.17. Anbefalte elementer for Kvartal XIII

Kvartal i kategori 4 (randsonekvartaler):

Kvartal XIII. (Bygninger med mansardtak)

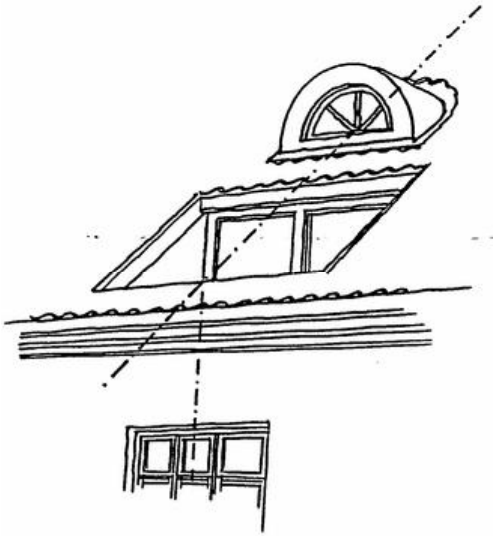
Status: Loftene er relativt komplett utbygget pr. 01.12.98.

Fremtidig utbyggingsmønster:

Gatesiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78*140 cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.

Gårdssiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78*140 cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm. Takterrasser med halvmåneformet ark aksepteres hvor takflaten tillater dette.

Merknad: Eksisterende utbygging samsvarer ikke med foreliggende retningslinjer, men det vil gi et urolig fasadeuttrykk å endre utbyggingsmønster da så stor del av takene allerede er utbygget. Nye endringer anbefales derfor videreført i samsvar med tidligere utbygging.



Skisse av de preaksepterte elementene med anbefalt plassering

3.18. Anbefalte elementer for Kvartal XIV A

Kvartal i kategori 3 (store kvartaler):

Kvartal XIV A

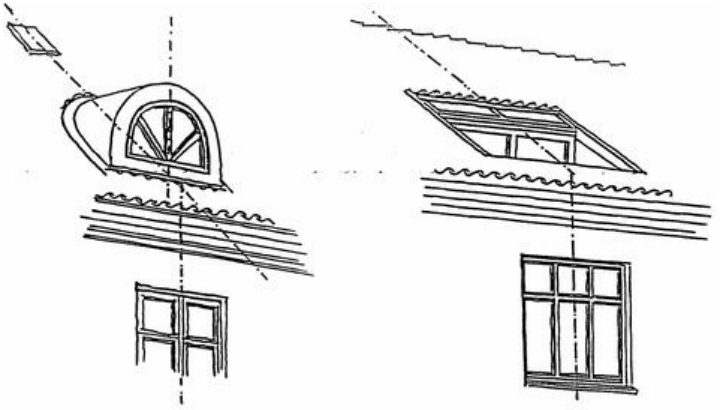
Status: Relativt høy grad av loftsutbygging pr. 01.12.98

Fremtidig utbyggingsmønster:

Gatesiden: Fortsatt bruk av halvmåneformet ark nede som tidligere benyttet. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.

Gårdssiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78* 140 cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm. Takterrasser i hht. den type som tidligere er benyttet, aksepteres hvor takflaten tillater dette.

Merknad: Det er etablert et utbyggingsmønster for kvartalet. Nye endringer anbefales videreført i samsvar med tidligere utbygging.



Skisse av de preaksepterte elementene med anbefalt plassering

3.19. Anbefalte elementer for Kvartal XIV B

Kvartal i kategori 3 (store kvartaler):

Kvartal XIV B

Status: Loftene er relativt komplett utbygget pr. 01.12.98.

Fremtidig utbyggingsmønster:

Gatesiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78* 140 cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.

Gårdssiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78* 140 cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm. Takterrasser i hht. den type som tidligere er benyttet, aksepteres hvor takflaten tillater dette.

Merknad: Eksisterende utbygging samsvarer ikke med foreliggende retningslinjer, men det vil gi et urolig fasadeuttrykk å endre utbyggingsmønster da så stor del av takene allerede er utbygget. Nye endringer anbefales derfor videreført i samsvar med tidligere utbygging.



Skisse av de preaksepterte elementene med anbefalt plassering

3.20. Anbefalte elementer for Kvartal XV

Kvartal i kategori 3 (store kvartaler):

Kvartal XV.

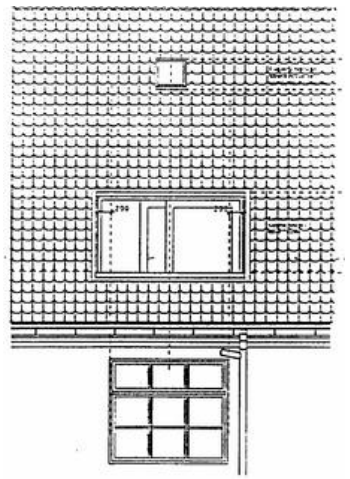
Status: Relativt høy grad av loftsutbygging pr. 01.12.98

Fremtidig utbyggingsmønster:

Gatesiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78*140cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78cm.

Gårdssiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78*140cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm. Takterrasser i hht. retningslinjene aksepteres hvor takflaten tillater det.

Merknad: Det er etablert mange takvinduer. Dette er ikke forenlig med utbygging av arker mot gate.



Skisse av de preaksepterte elementene med anbefalt plassering

3.21. Anbefalte elementer for Kvartal XVI

Kvartal i kategori 3 (store kvartaler):

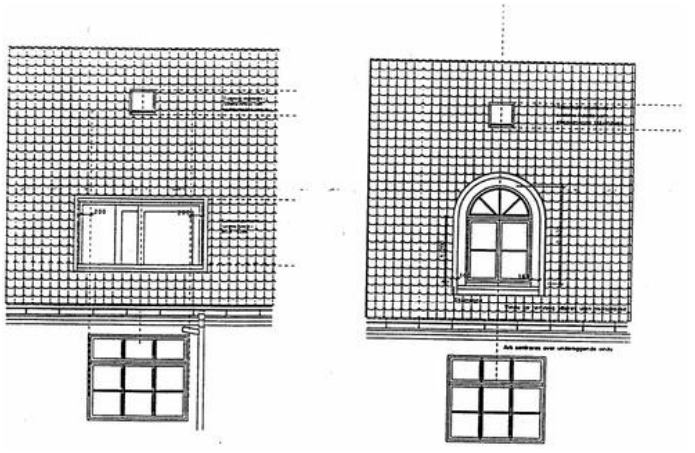
Kvartal XVI.

Status: Loftene er delvis utbygget pr. 01.12.98.

Fremtidig utbyggingsmønster:

Gatesiden: Arker nede. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.

Gårdssiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78* 140 cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 em. Takterrasser i hht. retningslinjene aksepteres hvor takflaten tillater det.



Skisse av de preaksepterte elementene med anbefalt plassering

3.22. Anbefalte elementer for Kvartal XVII

Kvartal i kategori 4 (randsonekvartaler):

Kvartal XVII.

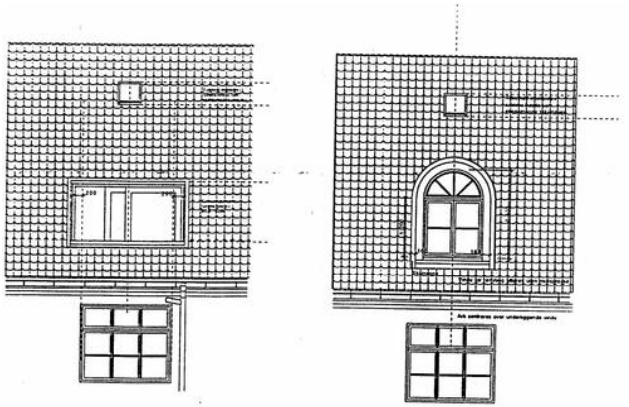
Status: Loftene er delvis utbygget pr. 01.12.98.

Fremtidig utbyggingsmønster:

Gatesiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78*140cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78cm.

Gårdssiden: Arker med buetak nede som bygget tidligere. Små glugger oppe, dim. 55*78cm, eller takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78*140cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78cm. Takterrasser i hht. retningslinjene aksepteres hvor takflaten tillater det. Det må velges samme utbyggingsmønster for de enkelte fasadestrekk.

Merknad: Det er etablert mange takvinduer og takterrasser mot gate. Dette er ikke forenelig med utbygging av arker mot gate. Arker mot gården er ikke forenelig med takterrasser i samme fasadestrekk.



Skisse av de preaksepterte elementene med anbefalt plassering

Kapittel 4. Veiledning for endringsarbeider på fasader

4.01.01. Fasadenes bevaringsverdi

Følgende beskrivelse av eksisterende fasader og gårdsrom er hentet fra kap. 1.05 Historikk:

"Torshovkvartalene er interessante både på grunn av sin karakteristiske byplan, de nyklassisistisk pregede bygningene og det boligpolitiske aspektet bebyggelsen gjenspeiler. Bebyggelsen var revolusjonær i den forstand at skillet mellom "forside og bakside" ble opphevet. 1800-tallets leiegårsbebyggelse hadde til sammenligning en utsmykket praktfasade mot gaten og det offentlige byrom og en enkel og ribbet fasade inn mot et trangt og mørkt gårdsrom. Dette forholder seg annerledes på Torshov der fasadene er relativt likt utsmykket mot gaten og gårdsrommet. Ofte er sogar arkitektonisk berikende elementer som gavlmotiver i forbindelse med trapperom plassert på gårdsfasadene der inngangene til leilighetene ligger."

"Bebyggelsen representerte et brudd med gjeldene tankegang om arealeffektivitet og plassutnyttelse i kvartalene. Det ble lagt vekt på å gi beboerne i hvert kvartal, i hovedsak arbeiderfamilier, et felles utendørs oppholdsareal. Til forskjell fra gårdsrommene i 1800-talls murgårder er uterommene pa Torshov i hovedsak store og solrike."

4.01.02. Fasadeendringer

Det godkjennes ofte balkonger mot bakgården for 1 800-tallsbebyggelsen, både fordi dette er en lite offentlig og synlig del av bygget, fordi bakgårdsfasaden er sekundær i arkitektonisk og estetisk henseende og fordi det gir et verdifullt tilskudd til bokvalitet. Torshovkvartalenes bokvalitet vedr. utomhusareal anses tilstrekkelig ivaretatt på grunn av uterommenes størrelse og kvalitet. Tilgjengeligheten fra leilighetene til gårdsrommet er dessuten lettere fordi byggene er lave. Bebyggelsen kaster også derfor mindre skygge. Uterommene kan utvikles videre til grønne lunger med høy rekreasjonsverdi. Dette tilsier at behovet for balkonger er betydelig mindre her enn for 1800-talls murgårder.

Balkonger, utvendige heiser, etc. vil på Torshov gripe inn i og endre bygningenes arkitektoniske konsept og uttrykk. Mot gården vil tiltak som dette også bidra til å utydeliggjøre det historiske byplanmessige grepet som gikk ut på å behandle gårdsrommene på en slik måte at også de ble "offéntlige" i uttrykksform og fasadebehandling.

Plan- og bygningsetatens veileder nr. 8 - Unntak for mindre tiltak, kapittel 2. Mindre fasadeendring, oppsummerer følgende under generell forutsetning for unntak:

"Fasadeendringen må ikke forringe bygningens helhetsinntrykk eller medføre at bygningens eksteriørkarakter forandres! Dersom bygningen har spesielle kvaliteter ved fasaden som bør tas vare på, og hvor selv små inngrep kan virke ødeleggende, er tiltaket søknadspliktig."

I hht. vernehensyn kan selv små inngrep virke ødeleggende for Torshovfasadene. En del tiltak som for andre bygg kan være unntatt fra søknadsplikt, må derfor her vurderes som søknadspliktige arbeider. Etablering av markiser, som kan endre hele fasadens karakter, vil i utgangspunktet ikke være ønskelig, og vil derfor måtte anses som søknadspliktig. Parabolantenner mindre enn 1 m i diameter vil ikke være søknadspliktig. Styret for hvert kvartal kan imidlertid selv vedta forbud mot tiltak som Plan- og bygningsetaten ikke krever søknad for.

Det er viktig at Torshovkvartalenes arkitektoniske og historiske kvaliteter ikke forringes av nye inngrep. Byggenes karakteristiske fasader ønskes derfor uendret i størst mulig grad, både mot gård eller gate. Nye dominerende fasadeelementer vil som hovedregel ikke bli godkjent på Torshov. Veiledningen nedenfor illustrerer hva som kan påregnes godkjent i henhold til verneinteresser.

4.01.03. Nedløpsrør

Nedløpsrør fra takterrasser skal legges mest mulig vertikalt på fasadene og ikke i skjemmende, synlige horisontale slag. Avløpet skal samordnes for tilliggende terrasser hvor dette er hensiktsmessig. Nedløpsrør bør males i farge som samsvarer med bakenforliggene fasade.

4.01.04. Vinduer

Ved utskifting av vinduer i fasadene skal opprinnelige vindustyper med sidehengslede utadslående rammer og gjennomgående tresprosser med kittfals i ytre glass benyttes. Eksisterende originale vinduer har ofte meget godt trevirke og bør rehabiliteres og benyttes. Dersom det i ett kvartal er påbegynt vindusutskifting med original oppdeling, men av innadslående moderne type, bør dette likevel fullføres.

4.01.05. Ytterdører / trapperomsdører

Ved utskifting av ytterdører og trapperomsdører i fasadene skal opprinnelige dørtyper, eller spesielt tilpassede dører benyttes. Trapperomsdører må utbedres slik at også tekniske forhold tilpasset brannsikkerhet og lydgjennomgang blir ivaretatt. (Se NBI-blad nr. 734.503 vedr. brannteknisk forbedring av gamle trefyllingsdører.)

4.01.06. Balkonger

Unntak fra ovenstående restriktive holdning vedr. etablering av balkonger kan gjøres for de atypiske blandete kvartalene langs Vogts gate hvor gårdsrommene er relativt trange, bygningene høyere og bebyggelsen delvis består av eldre murgårdsbebyggelse. Bruk av franske balkonger og utvidelse av eksisterende brannbalkonger vil også kunne vurderes her.

4.01.07. Døråpninger til brannbalkonger og franske balkonger

Det kan monteres dører ut til eksisterende brannbalkonger. Dører, også til nye franske balkonger, skal ha oppdeling som eksisterende 2- og 3-delte vindusfelt. Ved 3-delte vindusfelt, opprettholdes murbrystningen under sidefeltene ('T-felt")

4.01.08. Heis

Eventuell etablering av hels må skje innenfor eksisterende bygningsmasse. Heismaskinrom eller sjakt med overhøyde for innvendig heis må ikke eksponeres over eksisterende tak.

4.01.09. Maling av fasader

Ved maling av fasadene bør disse tilbakeføres med tradisjonelle farger. Dette bestemmes f.eks. ved skrapeprøver. Fasadene har opprinnelig hatt umalt kalkpuss eller har vært malt med mineralske malingstyper. Av hensyn til bevaring av teglfasadene og fremtidig vedlikehold, bør det også benyttes mineralske malingstyper når fasadene pusses opp. Dette er pustende malinger basert på bruk av kalk, silikater eller sement som bindemiddel, til forskjell fra de plastmalinger som er benyttet i de senere år. Plastmalinger er tette, dvs. de er ikke diffusjonsåpne og hindrer den naturlige fuktvandring som alltid vil opptre i en ytterveggskonstruksjon. Når fukten stenges inne, bevirker dette at kalk i puss og fugemørtel brytes ned og forvitrer. Resultatet er at murverket etter en tid generelt blir svekket, pusslaget mister bindeevnen slik at malingen flasser og pussen skaller av.

Tradisjonelle farger er sandfarge og med valører mot guloker, lys terracotta og umbra. Kombinasjonen av disse naturlige fargene kan være mange og varierende. En forutsetning for å male med mineralske malinger, er at eksisterende diffusjonstette organiske malingslag fjernes og underliggende puss utbedres.

Byantikvaren kan være behjelpelig med råd og veiledning ved utbedring og oppussing av pussfasader og fargevalg for fasader.

Oslo

S-2255

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

Opphevet helt eller delvis av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Torshov kv. V.

~~xxxxxx~~ eiendommene Hegermannsgt. 10, Omsensgt. 10,12,14, Arebsgt. 7, og Vogtsgate 59.

Denne har fått .....

og er 3108 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 70 år og regnes fra 1/11.51 Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 932,- beregnet etter 3% pst. av grunnprisen kr. 10,- pr. m² ~~(tillegg utgiften til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse)~~

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

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

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m. v.

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

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.
Hagen.

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

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.
Forsikring.

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

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

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

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

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

Oslo, den 6. september 1954

Som fester:
Boliglaget
Torshov kv. V
Karl Vorkhagen

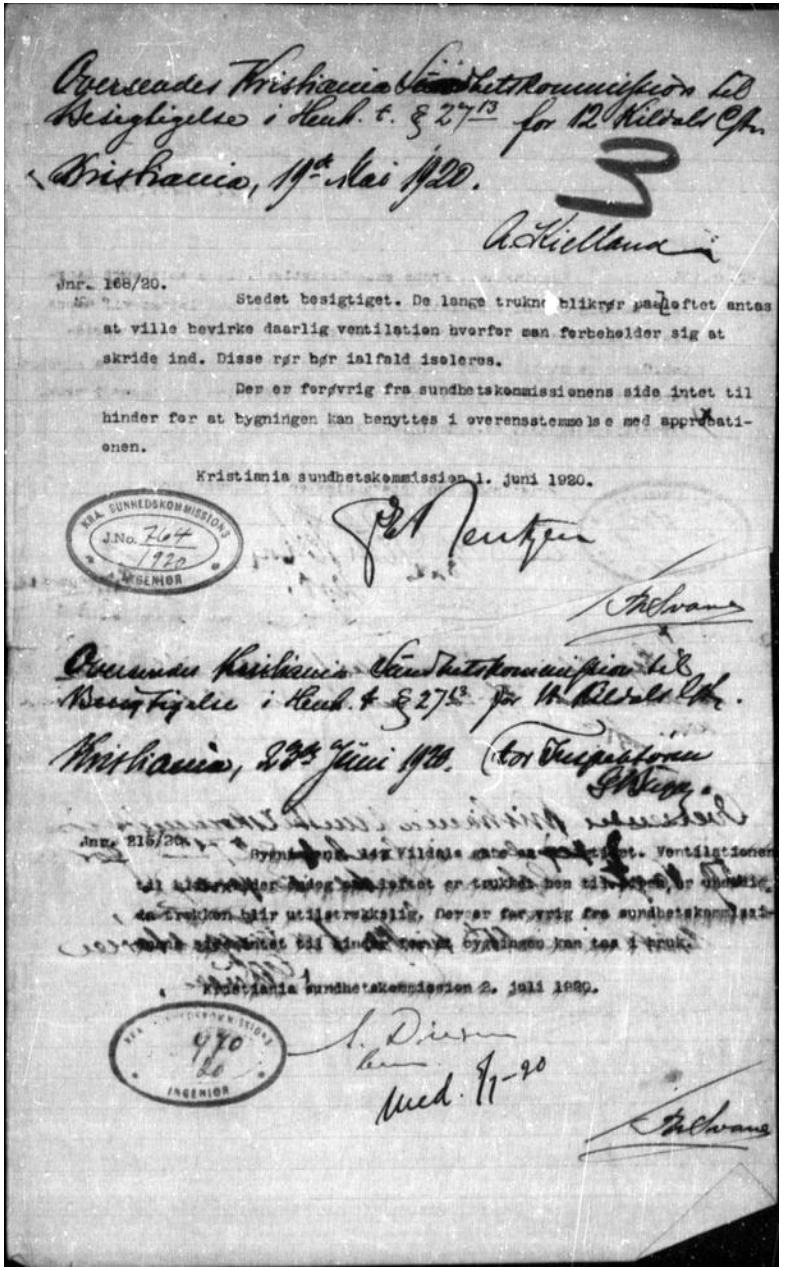
For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN
Thomas Bakke

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

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr.1.039.200,- og kr. 536.100,-, begge til Den Norske Creditbank.

O s l o, den 6. september 1954
Boligrådmannen.

Johansen & Nielsen, Oslo



Overseades Kristiania Sundhetskommissjon Ltd
Besigtigelse i Henh. t. § 27[13] for 12 Kildals Gt.
Kristiania, 19de Mai 1920.
A. Kielland

Jnr. 168/20. Stedet besigtiget. De lange trukne blikrør paa loftet antas at ville bevirke daarlig ventilation hvorfor man forbeholder sig at skride ind. Disse rør bør ialfald isoleres.

Der er forøvrig fra sundhetskommissionens side intet til hinder for at bygningen kan benyttes i overensstemmelse med approbationen.

Kristiania sundhetskommission 1. juni 1920.

KRIA. SUNNHEDSKOMMISSION J.No. 764 1920 INGENIØR

Overseades Kristiania Sundhetskommissjon Ltd
Besigtigelse i Henh. t. § 27[13] for 12 Kildals Gt.
Kristiania, 23de Juni 1920. (for Kopien)

Jnr. 216/20. Bygningen ... Vildals gate ... besigtiget. Ventilationen til ... paa loftet er trukket ... tilstrækkelig, da trukken blir utilstrækkelig, forøvrig fra sundhetskommissionens side intet til hinder for bygningen kan tas i bruk.

Kristiania sundhetskommission 2. juli 1920.

KRIA. SUNNHEDSKOMMISSION 970 20 INGENIØR

Med. 7/7-20



Overseades fra sundhetskommissionen i h.t. 3972[13] for 7 Krebs gate.

Kria. 4/9-1920
A. Kielland

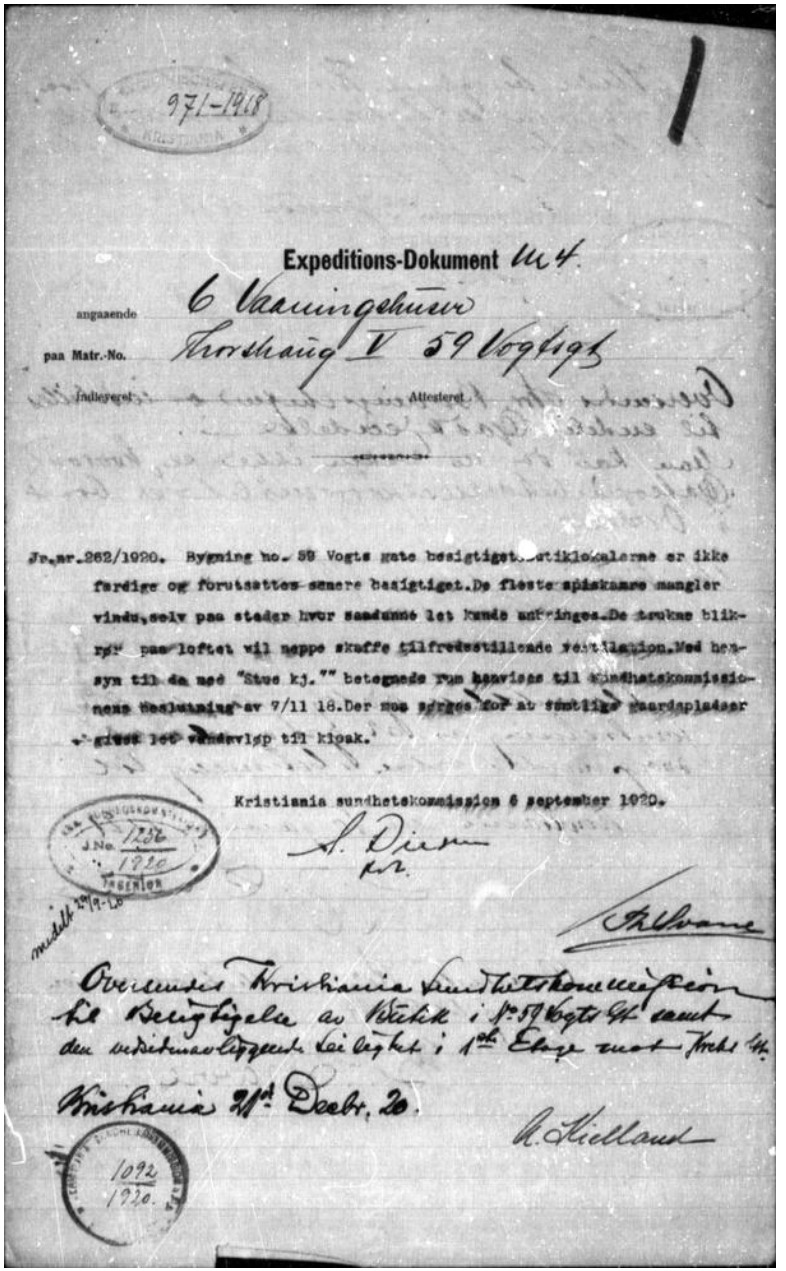
Jr.nr. 251/20 Bygning no. 7 Krebs gate besigtiget. Flere spiskamre mangler vindu. De trukne ventilationsrør av blikplate paa loftet vil neppe skaffe tilfredsstillende trek, hvorfor man forbeholder sig at skride ind. Under forutsætning av at manglerne snarest rettes, er der fra sundhetskommissionens side intet til hinder for at bygningen kan tages i bruk.

x) Expeditionsdokument no. 1 medfølger ikke.

Kristiania sundhetskommission 11 august 1920.

KRIA. SUNNHEDSKOMMISSION J.No 1172 1920 INGENIØR

Med 7/8-20



971-1918

1

Expeditions-Dokument 114.

angaaende 6 Vaaningehuse

paa Matr.-No. Kristiania V 59 Vogts gt.

indleveret Attesteret

Jn.nr.262/1920. Bygning no. 59 Vogts gate besigtiget. Butikslokalerne er ikke færdige og forutsættes senere besigtiget. De fleste spiskamre mangler vindu, selv paa steder hvor saadanne let kunde anbringes. De trukne blikrør paa loftet vil neppe skaffe tilfredsstillende ventilation. Med hensyn til de med "Stue kj." betegnede rum henvises til sundhetskommissionens beslutning av 7/11 18. Der maa sørges for at samtlige soveplasser gives let vedkommelig til kjøak.

Kristiania sundhetskommission 6 september 1920.

S. Diesen
fm.

J.No. 1256 1920 INGENIØR

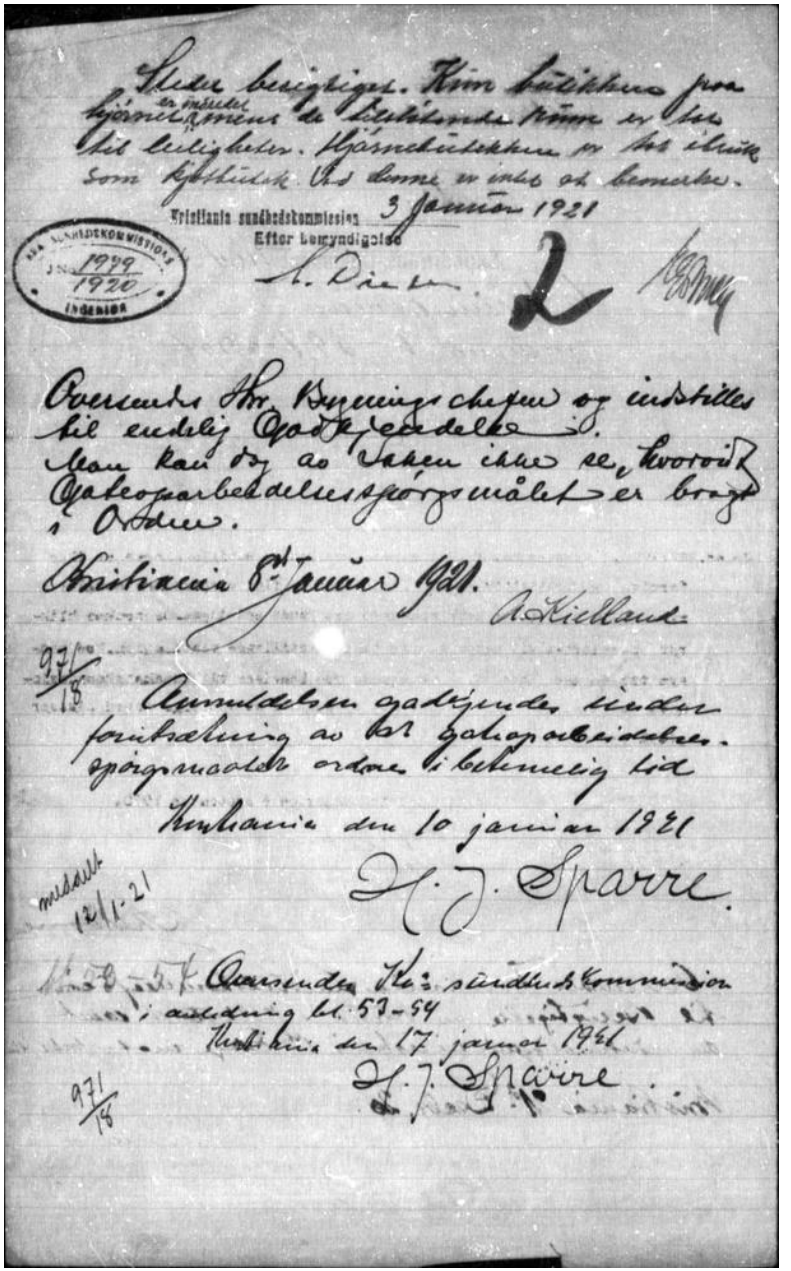
middelt 21/9-20

Oversendes Kristiania Sundhetskommission til Bekjendtgjørelse av Butikk i No. 59 Vogts Gt. samt den udleiemæssig gjældende Leilighet i 1ste Etage mot Vogts Gt.

Kristiania 21de Decbr. 20.

A. Kielland

1092 1920.



Steder besigtiget. Kun butikkens plads er ikke ferdig. Gjennemgangen de beskrevne rom er ikke ved leiligheten. Gjennemgangsdøren er ikke i brukt som hjørtedør. Vis dørne er indsat og bemerket.

Kristiania sundhetskommission 3 januar 1921
Efter Bemyndigelse

S. Diesen

J.No. 1999 1920 INGENIØR

2

Oversendes Kr. Byggningschefen og indstilles til endelig Ibrukstedelse.
Man kan dog ad Saken ikke se, hvorvidt Gaardsarbeidelsesspørgsmaalet er bragt i Orden.

Kristiania 8de januar 1921.

A. Kielland

97/18

Anmeldelsen gaaet igjennem siden forretning av Kr. Gaardsarbeidelsesspørgsmaalet ordnet i behørig tid

Kristiania den 10 januar 1921

H. J. Sparre.

middelt 12/1-21

Overendes Kr. sundhetskommission i anledning bl. 53-54

Kristiania den 17 januar 1921

H. J. Sparre.

971/18

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Torshov Kv V
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 14.12.2021
	21/40252	Anita Bliksvær	

Regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Borettslaget Torshov Kvartal 5 og Oslo kommune
Vi viser til vårt brev datert 12. mars 2020 hvor vi varslet om at festeavgiften for gnr./bnr. 225/102 mfl. ville bli regulert fra 1. november 2021.

Festeavgift fra 1. november 2021
Festeavgiften, kr 84 450, er oppregulert med 26,4 % fra 1. november 2021. Dette tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra desember 2011 til november 2021. Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 106 784.

Faktura for differansen mellom gammel og ny festeavgift for perioden 1. november – 31. desember 2021, kr 3 722, vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org.nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boligla[illegible]et To shov kv. V.

~~xxxxxx~~ eiendommene Hegermannsgt. 10, Omsensgt. 10,12,14, [illegible]rebsgt. 7, og Vogtsgate 59.

Denne har fått .....

og er 3108 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 70 år og regnes fra 1/11.51 Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 932,- beregnet etter 3% pst. av grunnprisen kr. 10,- pr. m² (~~tillagt utgiften til gateopparbeidelse xx.xx etter kommunens nærmere beregning~~)

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

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

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m. v.

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

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.
Hagen.

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

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.
Forsikring.

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

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.
Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.
Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

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

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

§ 13.
Forkjøpsrett.

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

§ 14.
Omkostninger.

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

§ 15.
Ikraftreden.

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

§ 16.
Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

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

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

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

Oslo, den 6. september 1954

Som fester:
Boliglaget
Torshov kv. V
Tomas Bakke
Karl Nordhagen

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

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

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr.1.039.200,- og kr. 536.100,-, begge til Den Norske Creditbank.

O s l o, den 6. september 1954
Boligrådmannen.

Johansen & Nielsen, Oslo

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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 boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

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/rekkehus: **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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0112/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Omsens gate 14 0478 OSLO

Betegnelse: Gnr 225, bnr 203 (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