



aktiv.

Vogts gate 61B, 0477 OSLO

**Innholdsrik leilighet i populære
Tysklandsgården på Torshov | 3
soverom | 2 stuer | 2,80 m
takhøyde | Totalt 128 kvm |**



Eiendomsmegler / Partner

Helena Holthe

Mobil 924 10 393

E-post helena.holthe@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 261 802,-
Omkostn.: Kr 9 034,-
Total ink omk.: Kr 11 170 836,-
Felleskostn.: Kr 6 340,-
Selger: Anja Kjeve Gjærum
Andreas Olsen Tinglum

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1924
BRA-i/BRA Total 128/130 kvm
Tomtstr.: 653 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 225, bnr. 370
Andelsnr.: 124
Oppdragsnr.: 1008250309

Innholdsrik leilighet i populære Tysklandsgården på Torshov | 3 soverom | 2

Velkommen til denne attraktive leiligheten i Vogts gate 61B, sentralt beliggende på Torshov. Leiligheten har en lekker kombinasjon av det klassiske og det moderne som blant annet god takhøyde, synlige takbjelker, peis og store vindusflater med dype karmen. Her bor du i den populære Tysklandsgården, som er kjent for sin flotte bakgård og hyggelige bomiljø. Nabolaget tilbyr et bredt spekter av servicetilbud, inkludert dagligvarebutikker og skoler, samt gode turmuligheter.

Merk deg dette:

- 1. etasje og underetasje
- 3 soverom + 2 stuer
- 2,80 m takhøyde
- Hyggelig peisovn
- Lave omkostninger og dok.avgift
- Idyllisk bakgård, godt skjermet
- Veldrevet og annerkjent borettslag
- Usjenert og rolig beliggenhet
- Gangavstand til alt av servicetilbud, offentlig transport og parker med fine turmuligheter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	81
Nabolagsprofil	89
Boligopplysninger	92
Husordensregler	96
Vedtekter	100
Festekontrakt	108
Årsmøtedokumenter	113
Budskjema	167

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 128 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 130 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 61 kvm Trapperom, bad, bod, stue og 2 soverom.

BRA-e: 2 kvm Bod.

1. etasje

BRA-i: 67 kvm Entré, toalettrom, soverom, stue og stue/kjøkken.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 4,2m².

Boden er avrundet til 2,2m² i BRA-E, pga. lav/ skrå takhøyde dette er i tråd med takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/revirent.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

653 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt med sitteplasser, pergola og lekeområde.

Festetid

Festet fellestomt.

Festeavgiften er kr. 206 042,- per år

Bortfester: Oslo kommune.

Festekontrakten er festet fra 01.01.1951 i 70 år.

Denne reguleres hvert 10 år. Siste regulering var 01.11.2021.

Neste regulering vil være den 01.11.2031.

Festekontrakt datert

01.11.1951.

Beliggenhet

Vogts gate 61B ligger i en klassisk Torshovgård (Tysklandsgården), rett ved alt av servicetilbud, parker og offentlig kommunikasjon. Beliggenheten er fantastisk - det er sentralt og sosialt, med kort avstand til det meste. Området er kjent for et rikt utvalg av spisesteder, kulturtilbud og barer - alt i gangavstand. Liker du indisk har du Shanti, hvis du er pizzaelsker kan du velge mellom Lofthus Samvirkelag, Villa Paradiso og Jungel Pizza. Vil du ha fine dining er Liminal et naturlig valg. Er du ute etter et glass i godt selskap kan du velge mellom blant annet Bruun-Larsen, Grisen, Albatross og Magneten. Kulturtilbudet spenner fra humor på Nieu Scene, verdensmusikk på Cosmopolite, bydelens eget teater Egal på Trikkehallen og Torshovteateret.

Det er gangavstand til handlegater, kaféer, et variert servicetilbud, samt offentlig kommunikasjon via buss og trikk. Trikkene går hyppig og kan bringe deg til alle deler av byen. Flybussen har holdeplass i Hegermanns gate ved 7eleven / Backstube.

Strøm-Larsen ligger i Vogts gate og har lenge vært et populært stopp for kvalitetsprodukter og personlig service. Dette er et tradisjonsrikt slakteri og kjøttutvalg i Oslo, kjent for godt utvalg av ferskt kjøtt og pølser. Torshov Sport er en kjent sportskjede med røtter i Oslo, med flere spesialbutikker på Torshov. Her finner du alt fra fotball- og hockeyutstyr til løpesko og klubbprodukter. Konstabel er en liten og sjarmerende nisjebutikk i Oslo som kombinerer interiør, livsstilsprodukter og barneklær.

På Sandaker Senter finner du blant annet vinmonopol, apotek, bibliotek, blomsterbutikk, bokhandel og Coop Mega dagligvarebutikk m.m. Det er også kort vei til Torshov Torg med Rema 1000, apotek, Mr. Sushi, m.m. Ønsker man ytterligere servicetilbud finner du Storo Storsenter med flere butikker, Norges største og foreløpig eneste IMAX-kino og mye mer, kun et par trikkestopp unna eller en liten spasertur.

Her vil du i tillegg bo tett på vakre Akerselva med et rikt utvalg av tur- og rekreasjonsmuligheter. Langs elva er det bilfri gang- og sykkelvei som strekker seg helt fra sentrum opp til marka og Maridalsvannet. Nærhet til flere flotte park- og friområder som bl.a. Torshovparken og Muselunden. Ved Muselunden ligger Nordre Åsen

idrettspark med to kunstgressbaner og en gressbane. Kort avstand til Ringen kino, Sagene, Grünerløkka og sentrale deler av Oslo sentrum med forretninger, servicetilbud og kommunikasjon. Torshov er et levende strøk med et yrende folkeliv og hyggelig miljø. For den treningsglade ligger Mudo på Sandaker Senter samt et meget spennende treningssenter "Myrens" kun 6 minutters gange unna, med blant annet golfsimulator, squashbaner og Oslos beste klatrevegg. Gangavstand til Handelshøgskolen BI i Nydalen samt gang-/sykkelavstand til Kunsthøgskolen, Arkitekthøgskolen, Westerdals, Høgskolesenteret og Tannlegehøgskolen.

Adkomst

Boligen har inngang både fra gårdsrom og fra gatesiden. Ringeklokke er på gårdssiden. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Åsenhagen barnehage (1-2 år)

Thor Olsens barnehage 1 (1-5 år)

Myrens Doremi barnehage (1-5 år)

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.)

Nordpolen skole (1-7 kl.)

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.)

Bentsebrua skole (8-10 kl.)

Voldsløkka skole (8-10 kl.) -

Sport og trening

Lilleborgbanen

Ballspill, sandvolleyball

Lilleborg skole

Aktivitetshall

Mudo Torshov

Myrens Sportssenter

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Larsens Takst Service AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en bygård oppført i mur- og teglsteinskonstruksjon fra 1924. Veggkonstruksjonen består av mur og teglstein. Det er etablert luftehull i yttervegg med automatisk avtrekksvifte. Takkonstruksjonen er et saltak i trekonstruksjon, teknet med takstein. Leilighetens etasjeskille er utført i tre. Vinduer i boligen har 2-lags glass i trerammer, med glass stemplet fra perioden 2002–2021. Vinduer mot Vogts gate er oppgitt å være støydempende. Entrédøren er i laminert utførelse med B-30/35db klassifisering.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater

Avvik: TG settes ut i fra slitasje på overflater, samt glipper i parkett/ tregulv.

Det er observert noe avskalling/ sprekker i tak i stue/ soverom i 1.etg.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det er observert manglende rekkverk og håndløper på en side, det er noe knirk i trapp.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vridere.

Enkelte dørblader tar i karm/terskel.

- Våtrom - Leilighet plan U > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid

på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

- Våtrom - Leilighet plan U > Bad - Overflater Gulv

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

Det er på badegulvet målt 15 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.

Fall på gulv tilfredsstiller ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.

Krav til høyde fra sluk til terskel er 25mm.

Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.

Det er i tillegg gjort enkelte punktmålinger av gulvet på befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.

Et epoxygulv på bad har en forventet levetid på opptil 20 år eller mer med riktig

vedlikehold og korrekt installasjon.

Epoxy gir en vanntett, sømløs og svært slitesterk overflate, som egner seg godt i våtrom.

Det er viktig at underlaget er stabilt og at, membran er korrekt utført for å unngå sprekker.

- Våtrom - Leilighet plan U > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran på vegger er over 15 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Membran i gulv er over 20 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

- Våtrom - Leilighet plan U > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er observert noe råte i benkeplate.

Det mangler spalte under veggmontert wc, for synliggjøring av evt. lekkasjevann fra innebygget sisterner.

- Kjøkken - Leilighet plan 1 > Stue/kjøkken - Avtrekk

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

- Spesialrom - Leilighet plan 1 > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: • Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Det er avvik:

Det er observert krakelering i servant, samt større sprekke i wc sete.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Det er irr på rør.

Det er observert irr på kobberør på wc.

Irr på kobberør er et grønt belegg som dannes når kobber reagerer med oksygen og fuktighet i luften.

Dette belegget kalles også verdigris, og er et resultat av korrosjon på kobberet.

Selv om irr i seg selv ikke nødvendigvis er skadelig, kan det indikere at kobberørene er utsatt for korrosjon, og at det kan oppstå lekkasjer.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Naturlig ventilasjon i bolig gir TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift.

Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Bygning generelt

- Innvendig - Andre innvendige forhold

- Våtrom - Leilighet plan U > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2007.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja.

Firmanavn: Oslo Renovering AS i 2025, Murmester Andersen AS i 2020

Beskrivelse: I dusj direkte mot yttervegg i kjeller, der det også er vanninntrenging utenfra, har det vært svarte flekker og maling har flasket inne i dusjnisen.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: Proline i 2010, Total Bad AS i 2025, ufaglært arbeid av eier i 2016

Beskrivelse: Rehabilitering av avløpsrør. Flislegging rundt badekar i forbindelse med dette arbeidet. Flislegging i dusjnise. Toalettrom oppe pusset opp. Ny tapet på én vegg og epoxy lagt på gulv av eier.

5. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja.

Firmanavn: Murmester Andersen AS i 2024

Beskrivelse: Et feilvendt nedløpsrør førte til vanninntrenging i hjørne på stuen oppe.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja.

Firmanavn: Murmester Andersen AS i 2020

Beskrivelse: Det har vært observert noe fukt enkelte steder på innsiden av yttervegg i kjeller i forbindelse med store nedbørsmengder.

9. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja.

Firmanavn: Oslo Renovering AS i 2025, Murmester Andersen AS i 2020

Beskrivelse: Viser til tidligere beskrivelse av fukt i yttervegger og forbedringer gjort på badet.

10. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja.

Beskrivelse: Det har tidligere vært sølvkre på badet i kjelleren, men det er flere år siden vi observert dette sist.

12. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Proline i 2011.

Beskrivelse: Rehabilitering av avløpsrør i hele borettslaget.

16. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Gjennomført av borettslaget i 2009.

Beskrivelse: Pipeløp i borettslaget ble rehabilitert. Vi er usikre på hvilket firma som gjorde dette og eksakt år for gjennomføringen.

18. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: Sterk Elektro AS i 2017, Rett Elektro AS i 2025, Sterk Elektro AS i 2018, Elektrokompetanse AS i 2013

Beskrivelse: Installasjon av nye stikk og kurser til kjøkken og nye stikk på stue. Nye stikk i kjellerstue. Fast kurs til VV-bereder. Gjennomgang av hele det elektriske anlegget og installasjon av nye sikringer med jordfeilbrytere.

21. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Beskrivelse: Kjelleretasje ble bygget ut av tidligere eier og sto ferdig i 2005.

27. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Ja.

Beskrivelse: Boligen ligger sentralt på Torshov med vinduer ut mot Vogts gate som er trafikkert av trikk og biler. Vinduene i overetasjen er ekstra lydisolert for å redusere støy. Alle soverom vender mot gårdsrom som er helt stille (grønn støyvurdering fra Oslo kommune). Borettslaget har godt innslag av barnefamilier, noe som gir lyd fra vanlig barne- og familieliv.

29. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja.

Beskrivelse: Gården er veldrevet og har en langsiktig vedlikeholdsplan som legger til grunn en økning i de uspesifiserte felleskostnadene på 5 % hvert år.

33. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Leiligheten går over to plan der 1. etasje inneholder entré, toalettrom, soverom, stue og stue/kjøkken.

Underetasjen inneholder trapperom, bad, bod, stue og 2 soverom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod.

Standard

1. etg:

ENTRÉ:

Svært romslig entre med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Praktiske hyller og oppheng, samt oppbevaring i hems.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning fra ikea med glatte fronter og kompositt benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med lys under overskap, ventilator med kullfilter og komfyrvakt over platetopp. Hvitevarer som komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap er integrert i innredningen. God plass til romslig spisegruppe i forbindelse med kjøkkenet. Kjøkkenet er utstyrt med peisovn som både gir effektiv oppvarming og kos på høst- og vinterstid. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

STUE

Hyggelig stue med plass til sofa, sofabord og evt. tv-møblement. Praktiske hyller i forbindelse med stuen / trappen.

SOVEROM:

Romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe. Praktisk, skredersydd hylleløsning rundt sengen. Soverommet har inngang fra stuen og entre.

WC:

Toalettrom med malte vegger og epoxy på gulv. Rommet er utstyrt med servant og wc.

U.etg:

BAD

Badet er fra 2003. Gulvet er belagt med Epoxy og har underliggende gulvvarme. Veggflatene er belagt med fliser og malt mur, og takflaten har malte plater og bjelker. Badet er utstyrt med dusjplass med tilhørende garnityr, badekar, wc og servant innfelt i heltre benkeplate med romslig plass til oppbevaring under. Badet har mekanisk avtrekk

fra ventil.

2 SOVEROM:

Leiligheten har 2 gode soverom i underetasjen. Begge rommene er av god størrelse og har plass til seng, nattbord og garderobe/kommode.

STUE:

I underetasjen er det innredet en hyggelig stue med god plass til sofagruppe, sofabord og tilhørende møblement. Skyvedørsgarderobe gir effektiv oppbevaring i rommet.

BOD:

Leiligheten har en praktisk innvendig bod med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Her er det gode oppbevaringsmuligheter.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett, laminat og fliser.

Vegger: Malte flater av plater og mur.

Himling: Malte flater bestående av dekke/plater. Takhøyden er målt opp mot 2,8 meter.

Det er observert noe avskalling og sprekker i tak i stue og soverom i 1. etasje, samt glipper i parkett/tregulv.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vanntilførsel med kobberrør på kjøkken og WC, og skjulte kobberrør til installasjonene på bad. Det er observert irr på kobberrør på WC. Stoppekraner er plassert i innvendig bod.

- Avløpsrør: Avløpsrør i boligen er av 2012

- Ventilasjon: Naturlig avtrekk fra bad og kjøkken, med tilluftsventiler i vinduer for øvrig.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2017 er plassert i et hjørne i innvendig bod.

- Oppvarming: Oppvarming via panelovner, vedovn i stue, samt gulvvarme på badet og i oppholdsrom i underetasjen.

- Opplegg for vaskemaskin: Det er opplegg for vaskemaskin i innvendig bod.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Medfølger ikke salget:

-Veggmontert hylle i spisestuen

-Vaskemaskin

-Tørketrommel

- Fryser
- Kjøleskap
- Vegglamper og krokhengte lamper /taklamper.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2009: Rehabilitering av pipeløp

2009: Det ble utført målinger av radon i følge rapport, verdier 110-150 under nivå grense. Tross lave verdier er det senere (2020) etablert luftehull i veggene i underetasjen på begge sider av leiligheten.

2012: Rehabilitering av avløpsrør. Flislegging rundt badekar i forbindelse med dette arbeidet. Arbeidet ble utført av proline AS

2013: Gjennomgang av hele det elektriske anlegget og installasjon av nye sikringer med jordfeilbrytere. Arbeidet ble utført av Elektrokompetanse AS.

2017: Malt stue og spisestue/kjøkken, oppgradert kjøkken, slipt gulvene i 1. etg

2018: El-arbeid i forbindelse med kjøkken, arbeidet ble utført av Sterk Elektro AS

2018: Montering av fast kobling til varmtvannsbereider. Arbeidet ble utført av Sterk Elektro AS.

2020: Etablert luftehull i yttervegg med automatisk avtrekksvifte. Arbeidet ble utført av Murmester Andersen AS

2024: Omlegg av nedløpsrør, arbeidet ble utført av Murmester Andersen AS

2025: Slipt gulv i kjellerstue, malt vegger i kjellerstue og på bad.

2025: Montering av stikkontakter i kjellerstue. Arbeidet ble utført av Rett Elektro

2025: Vegger på bad i kjeller er utbedret for vanninntrenging. Arbeidet ble utført av Oslo Renovering AS

2025: Flislegging av dusjnische, arbeidet ble utført av Total Bad AS.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har en fellesavtale med Telenor som heter Frihet S. Inkludert i avtalen er enten bredbånd med hastighet 1000mpbs, eller bredbånd 50mpbs og basis tv-pakke. Andelseiere som ønsker høyere hastighet og/eller flere tv-kanaler må inngå en egen tilleggsavtale med Telenor.

Parkering

Selger eier en parkeringsplass i innendørs parkeringsanlegg i Vogtsgate 66, vis a vis leiligheten. Denne skal selges i etterkant av salget av leiligheten. Ta kontakt med megler om det skulle være interessant!

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 i 2026 for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år
- Motorsykkel og moped: 1 925 kroner for ett år
- El-bil : 1 300 kroner for ett år
- El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 78551669

Radonmåling

Det ble utført målinger av radon i følge rapport, verdier 110-150 under nivå grense. Tiltak er gjennomført ved etablering av lufting i alle rom i underetasjen, på tross av at verdiene var under grensen.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner, vedovn i stue, samt gulvvarme på badet og i oppholdsrom i underetasjen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 10 900 000

Omkostninger kjøper

10 900 000 (Prisantydning)

261 802 (Andel av fellesgjeld)

11 161 802 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 644 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 034 (Omkostninger totalt)

17 934 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 734 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

11 170 836 (Totalpris. inkl. omkostninger)

11 179 736 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

11 182 536 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkludert i felleskostnader.

Eiendomsskatt

Kr 3 504 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2025 er på inntil 4,7 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 486 264 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 9 945 057 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-og-boligprisindekser/artikler/revidert-modell-for-beregning-av-formuesverdi-for-bolig>

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 6 340,- i måneden.

Herav:

- Brøkfordelt vedlikeholdstillegg: 571,-
- Renter og avdrag: 1 340,-
- Felleskostnader: 3 527,-
- Renter og avdrag 2: 523,-
- Tillegg bredbånd: 279,-
- Trappevasktillegg: 100,-

I felleskostnadene inngår kommunale avgifter, trappevask, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 340

Andel Fellesgjeld

Kr 261 802

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

21.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 94927031064, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 21.01.2026: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 214

Saldo per 21.01.2026: 16 001 668
Andel av saldo: 175 894
Første termin/første avdrag: 26.11.2018 (siste termin 26.10.2043)

Lånenummer: 94927040942, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 21.01.2026: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 306
Saldo per 21.01.2026: 7 815 346
Andel av saldo: 85 908
Første termin/første avdrag: 26.07.2021 (siste termin 26.06.2051)

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Andel fellesformue

Kr 20 280

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Torshov Kv 9 Borettslaget

Organisasjonsnummer

946684112

Andelsnummer

124

Om borettslaget

Borettslaget Torshov Kv IX, lokalisert i Oslo kommune, består av 129 boligenheter. Selskapets organisasjonsnummer er 946684112. Forretningsfører er Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF). Borettslaget har en egen hjemmeside på www.torshov9.no.

Fellesvaskeriet ligger i kjelleren i Per Kvibergsgate 24a. Andre fellesarealer inkluderer styrerom og fellesbad i kjelleren i Per Kvibergs gate 24A, arkivplass på loftet i Vogts gate 61-1, og en redskapsbod i kjelleren i tilknytning til Krebs gate 16.

Vedtatte saker:

- Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

- Generalforsamlingsvedtaket fra 2019 videreføres og fellesutgiftene økte med 5 % fra 1. januar 2026.
- Det ble vedtatt å øke pris på kjeller- og loftsareal med ca. 15 % fra 1. juni 2025. Nye priser er kr 4 800,-/kvm BRA for kjellerareal og kr 9 500,-/kvm BRA for loftsareal.
- Andelseiere som er i gang med søknad om arealutvidelse per 12. mai 2025, får kjøpe fellesareal til gammel pris, så fremt kontraktinngåelse skjer før neste ordinære generalforsamling i 2026.

Pågående saker:

- I løpet av neste styreperiode (2025-2026) vil styret få utarbeidet en ny helhetlig vedlikeholdsplan for de neste 10 årene.
- På bakgrunn av vedlikeholdsplanen vil styret også måtte vurdere behovet for ytterligere økning i husleie fra generalforsamlingen i 2026.
- I løpet av neste styreperiode 2025/2026 vil borettslaget få nye nøkler til felles arealer.
- Styret har i 2025 lukket de siste avvikende påpekt av BRE.
- Styret har inngått avtale med OBF om en HMS-portal som ved hjelp av sjekklister og påminnelser om tiltak sikrer at styret oppfyller kravene til HMS i borettslaget.
- Styret har i perioden hatt fokus på: Økonomi, herunder: felleskostnader og gjennomgang av gjeldende avtaler, brannvern, mindre vedlikehold, naborom, vedlikeholds plan og gjennomføring av dugnader.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2024: Lukking av avvik meldt etter tilsyn fra Brann og Redningsetaten. Rehabilitering av 5 piper.

2023: Alle pipene i borettslaget må i løpet av den 10-års periode rehabiliteres. 5 av pipene ble tatt i 2023. Det ble kjøpt inn en ny vaskemaskin til fellesvaskeriet i Per Kvibergsgate 24a.

2022: Sokkel inn mot bakgården ble tatt på nytt pga sprekkdannelser etter fasaderehabiliteringen.

2021: Rehabilitering av fasadene mot bakgården skiftet kjellervinduer og noen arkvinduer inn mot bakgården.

2020: Oppussing av bakgårdsarealene. Etablering av nye sykkelparkeringer, bygging av tørkebod og skur til barnevogner

2019: Rehabilitering av fasade mot Vogts gate. Utskiftning av enkelte kjellervinduer. Vedlikehold av all belegningsstein i gården.

2018: Rehabilitering av fasade mot Per Kvibergs gate og Agathe Grøndahls gate. Etablering av rassikring/snøfangere i Per Kvibergs gate og Agathe Grøndahls gate. Ny belegningsstein foran inngangspartier i gården og flere sykkelparkeringer. Oppretting av støttemur i bakgården. Planting trær langs Krebs gate, er det var skader etter dreneringsarbeidet.

2017: Rehabilitering av fasade mot Krebs gate.

2016: Ingen større vedlikehold igangsatt, da det ble bestilt en grundig tilstandsrapport

fra et rådgivende ingeniørfirma.

2015: Skiftet to sett vann- og avløpsrør i Agathe Grøndahls Gate. Utbedring av fukt og sopp, utbedring av tak. Opprettelsen av søppelanlegg, drenering og utskifting av vann alle vannledninger mot Krebs.

2013: Maling av nedre del av fasade. Reparasjoner av skader rundt inngangsdørene – arbeidet videreført i 2014. Tømming av Sandfang (kummer) tilhørende borettslaget. Avtale ble inngått om regelmessig tømming.

2012: Rehabilitering av avløpsrør og bunnledninger. Rehabilitering av lekeplass. Rehabilitering av skader og slitasje på fasadesokkel.

2011: Utskifting av inngangsdører til leilighetene og fellesarealene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer.

Det er utlyst parallell avklaring av forkjøpsretten og avklaring skjer kort tid etter endt budrunde. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om salg er sendt borettslaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt, jf. burettslagsloven § 4-15. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (251 883,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (314 825,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Administrasjonskostnaden for å registrere leietaker er kr 451,- inkl. mva + fakturagebyr og belastes borettslaget.

Det ble enstemmig vedtatt at Generalforsamlingsvedtaket fra 2019 videreføres og fellesutgiftene økes med 5% fra 1. januar 2026.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Styret kan gi tillatelse til husdyrhold. Andelseiere som har husdyr må vise hensyn til andre beboere. Det oppfordres til å informere naboer ved anskaffelse av husdyr. Ved husdyrhold gjelder følgende regler: a) Hunder skal leies i bånd på borettslagets eiendom. b) Lufting av dyr på eiendommen er forbudt. c) Eier av hunder og katter har et spesielt ansvar for å sørge for å fjerne ekskrementer fra gårdsrommet, særlig der barn leker d) Styret har rett til å nekte dyrehold hvis det ansees som spesielt sjenerende for andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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 utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, 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. Andelseiere med

takterrasse må sørge for at avløp fra terrassen ikke blokkeres av is, snø eller annet og at avløpet har fungerende varmekabler som er slått på i vintersesongen. Snø må heller ikke hauges opp mot veggen på terrassen da dette kan føre til fuktproblemer.

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

Balkonger og takterrasser må ryddes for snø og nedløp må holdes rent og åpent, i henhold til vedlikeholdsansvaret nedfelt i borettslagets vedtekter.

Loftsleiligheter med terrasser bygget etter 01.07.2013

1. Den som til enhver tid eier andelen har det fulle vedlikeholdsansvaret for terrassen, herunder snørydding, maling, konstruksjonen som sådan m. bjelkelag og isolasjon, membran, påstøp, fliser/tremmer, sluk, avløp, varmekabler m.m.

2. Den som til enhver tid eier andelen har det fulle ansvar for enhver skade som forårsakes av lekkasjer, kondens eller lignende fra takterrassen.

Dugnad

Borettslaget har dugnad 2 ganger i året, vår og høst.

Alle beboere oppfordres til å delta på borettslagets dugnader om våren og høsten.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 225, bruksnummer 370 i Oslo kommune. Andelsnr. 124 i Torshov Kv 9

Borettslaget med orgnr. 946684112

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/370:

05.11.1951 - Dokumentnr: 414020 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 70 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,303

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

Prioritetsbestemmelse

Prioritet etter kr 324.563 Den Norske Hypotekforening
for 2.pr pantelån

24.05.1924 - Dokumentnr: 993794 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

25.07.1925 - Dokumentnr: 993786 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

05.11.1951 - Dokumentnr: 414020 - Feste kontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,303
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

Prioritetsbestemmelse

Prioritet etter kr 324.563 Den Norske Hypotekforening
for 2.pr pantelån

19.08.1955 - Dokumentnr: 412334 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1999 - Dokumentnr: 18784 - Erklæring/avtale
Bruk av gårdsrom
Bestemmelse om parkering
Plikt til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav
til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav
ved utbedring av gårdsrom i boligkvartalet i indre by.
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for
eiendom og utbygging
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1922 - Dokumentnr: 900219 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA SANDAKERVEIEN 31 - UTGÅTT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger følgende:

-Ekstdok (attestert), fra 1927.

-Ferdigattest for utvidelse av bolig i første etasje samt ny internttrapp og bad, fra 2005.

Det foreligger godkjente tegninger for 1. etg og u.etg fra 2002 og ferdigattest fra 2005. Dagens planløsning i u.etg avviker fra de godkjente byggetegningene som finnes på Plan- og bygningsetatens saksinnsyn sak 200209408. Selger har kontaktet Plan- og bygningsetaten (PBE) i forbindelse med dette. Eposten er vedlagt salgsoppgaven. Bruken av arealene i u.etg har ifølge selger vært uendret siden ferdigattest ble gitt i 2005. Styret i borettslaget har bekreftet at dagens situasjon sett fra borettslagets side er i tråd med praksisen som følges for denne typen utbygginger. Se vedlagt e-post.

Endringer i u.etg fra registrerte tegninger hos Plan- og bygningsetaten:

1.Rømningsvei via dør fra det ene soverommet og ut i bod. Rømningsveien er flyttet, se pkt.2.

2.Ingen gjennomgang mellom stue og bod. I dagens situasjon er det etablert dør inn til bod via kjellerstue og boden er dermed innlemmet i leiligheten. Fra boden er det rømningsvei med branndør som leder til fellesareal. Det fremgår ikke at det er registrert bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for dette hos PBE. PBE bekreftet i brev i forbindelse med byggesak 200108837 at de ikke hadde innvendinger mot at kjeller- og loftsleiligheten byttet boder da det vil gi bedre planløsninger i forbindelse med de to separate tiltakene for loft og kjeller. Se vedlegg til salgsoppgaven.

At det foreligger avvik mellom siste registrerte tegninger og dagens planløsning i u.etg, kan innebære konsekvenser av offentligrettslig og økonomisk art, eksempelvis retting av ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid (PBL 32-3).

Selger tar eksplisitt forbehold om at de frasier seg ansvar for eventuelle konsekvenser forholdene beskrevet over måtte ha for fremtidig bruk, krav og pålegg. Kjøper påtar seg dermed risikoen for dette, herunder fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette samt alle eventuelle kostnader.

Både sist godkjente tegninger og dagens planløsning er vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan S-2255, en endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone. Planen regulerer eiendommen til boligformål. Gateløpet utenfor eiendommen er i tillegg regulert av plan S-3575.. 28.07.1977

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, ikraftttredelse 23.09.2015.
Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø, som er fastsatt i Kommuneplanen 2015-2030.

Vogts gate 61B er på Byantikvarens Gule liste. At eiendommen står på gul liste betyr at den ikke er ikke formelt fredet eller vernet, men listeførte som bevaringsverdig. I Oslo er listeføringen et resultat av Byantikvarens verne vurdering. Det er ikke utformet juridisk vedtatte bestemmelser. Listeføringen er ikke i seg selv råderettsinnskrenkende, og er derfor ikke å regne som et enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Det er kulturminnets verneverdi som kan påvirke saksbehandlingen etter plan- og bygningsloven, ikke oppføringen i Gul liste. Plan- og bygningsetaten oversende byggesaker som berører eiendommen til Byantikvaren for rådgivende uttalelse.

Pågående plansak i området:

Saksnr. 202315257

Saken gjelder: Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk

Sakstype: Detaljregulering

Pågående byggesaker i området:

Vogts gate 64 - bruksendring fra kino til konsertlokale og klubb - Soria Moria kino (gammel lov)

Saksnummer: 202508206

Siste bevegelse: Siste dok. 18.12.2025

Vogts gate 61 B - bruksendring av to rom i underetasje til bolig

Saksnummer: 202514172

Siste bevegelse: Siste dok. 09.02.2026

Adgang til utleie

"Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året.

Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke. Se brl. §5-5.

Boligen kan også leies ut med styrets samtykke i en del spesielle tilfeller. Dette gjelder blant annet utleie til ektefelle, slektninger i rett opp- og nedadgående linje og fosterbarn. Det samme gjelder dersom andelseier av ulike årsaker har midlertidig fravær fra boligen. Godkjenning av slik utleie kan heller ikke nektes uten at det foreligger en saklig grunn. Se brl. §5-6."

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet

dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Ikke aktuelt.

Driveplikt

Ikke aktuelt.

Konsesjon

Ikke aktuelt.

Odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Provisjonen er avtalt til 0,7% av kjøpesummen for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger/overtagelse: kr. 3 490,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-
Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-
Eierskiftegebyr: kr. 6 570,-
Kommunale opplysninger fra: kr. 2 490,-
Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr 545,-
Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig fra: kr. 4 800,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Ansvarlig megler

Helena Holthe
Eiendomsmegler / Partner
helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

Ansvarlig megler bistås av

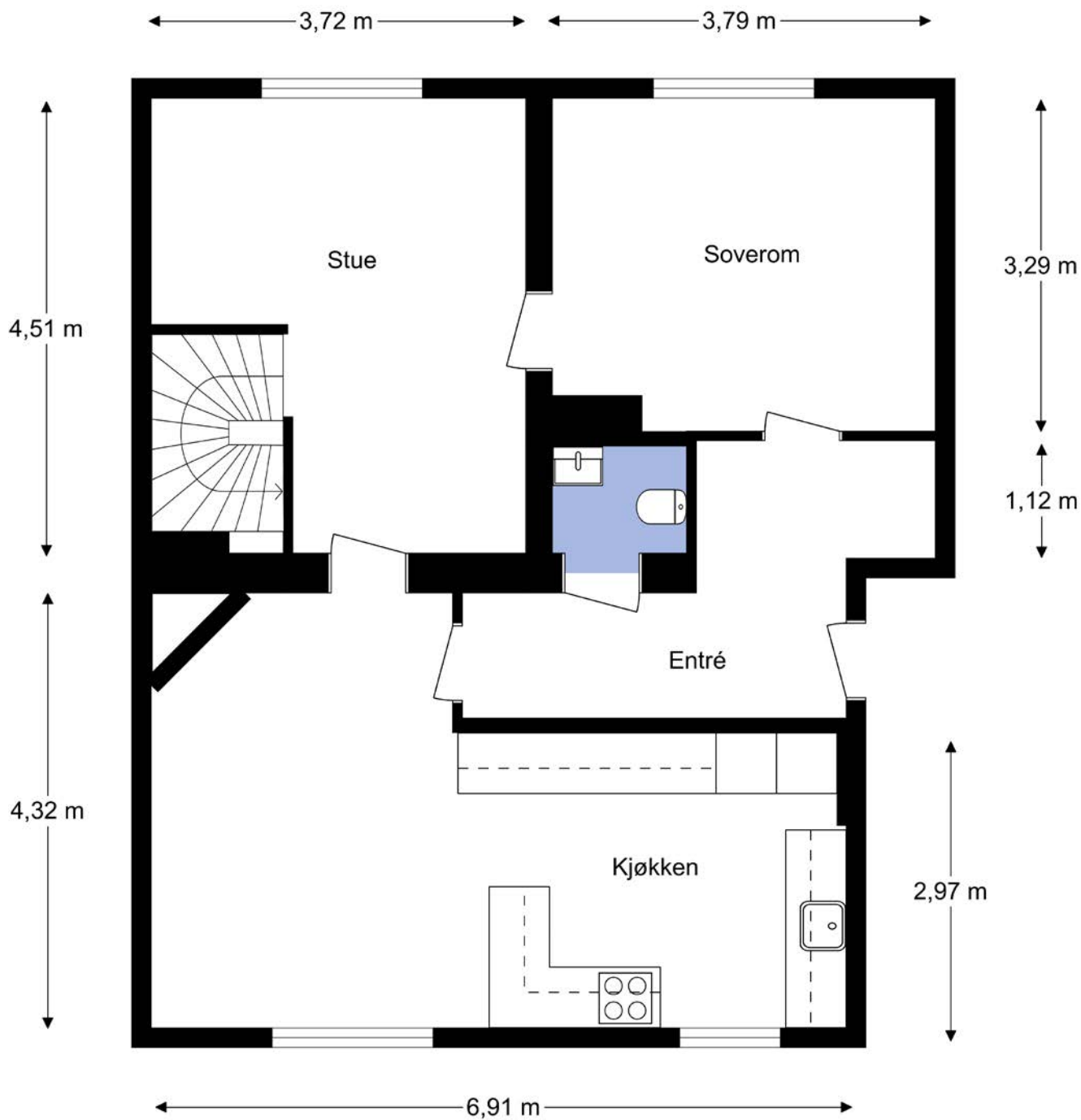
Helena Holthe
Eiendomsmegler / Partner
helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

26.02.2026



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







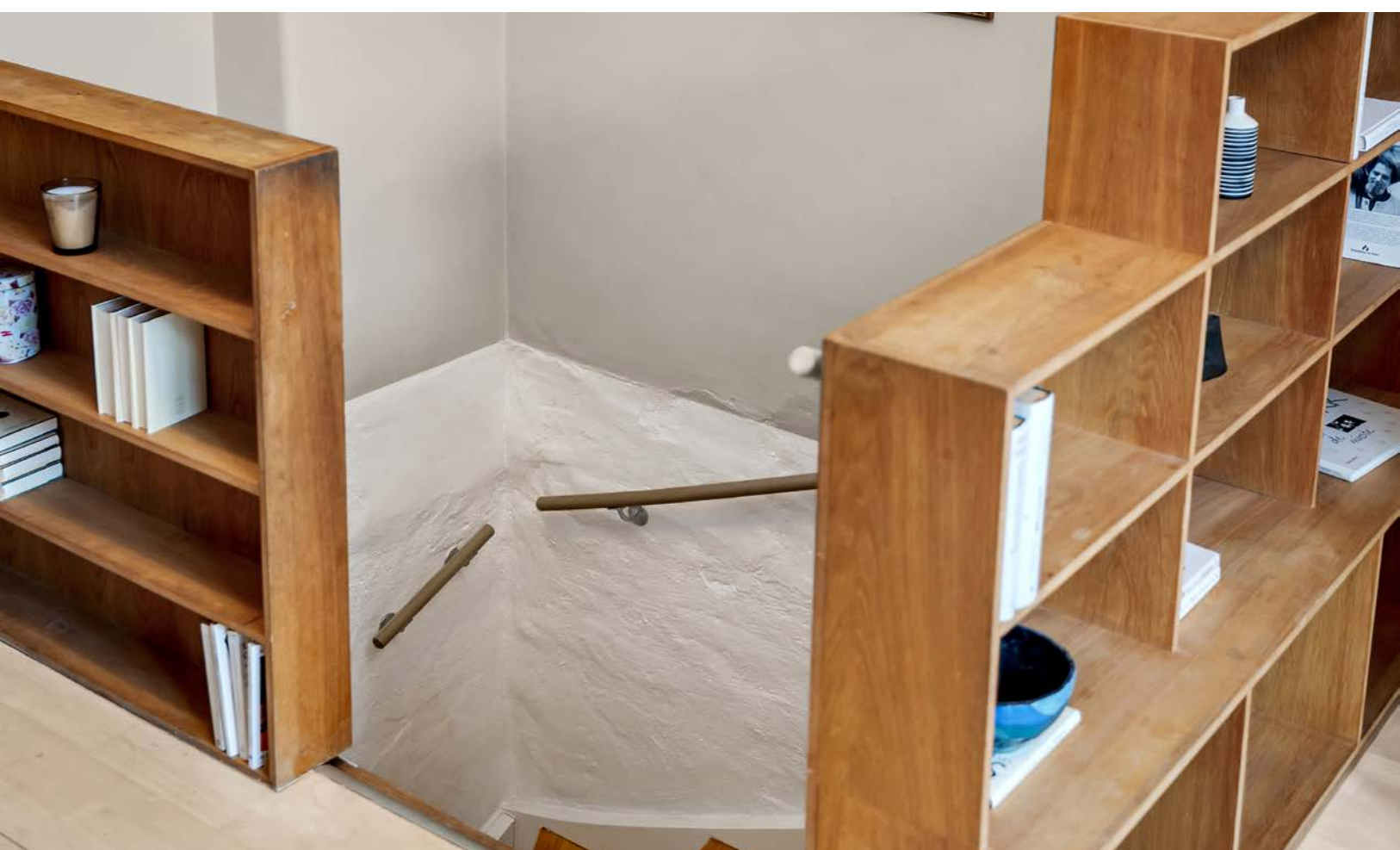






















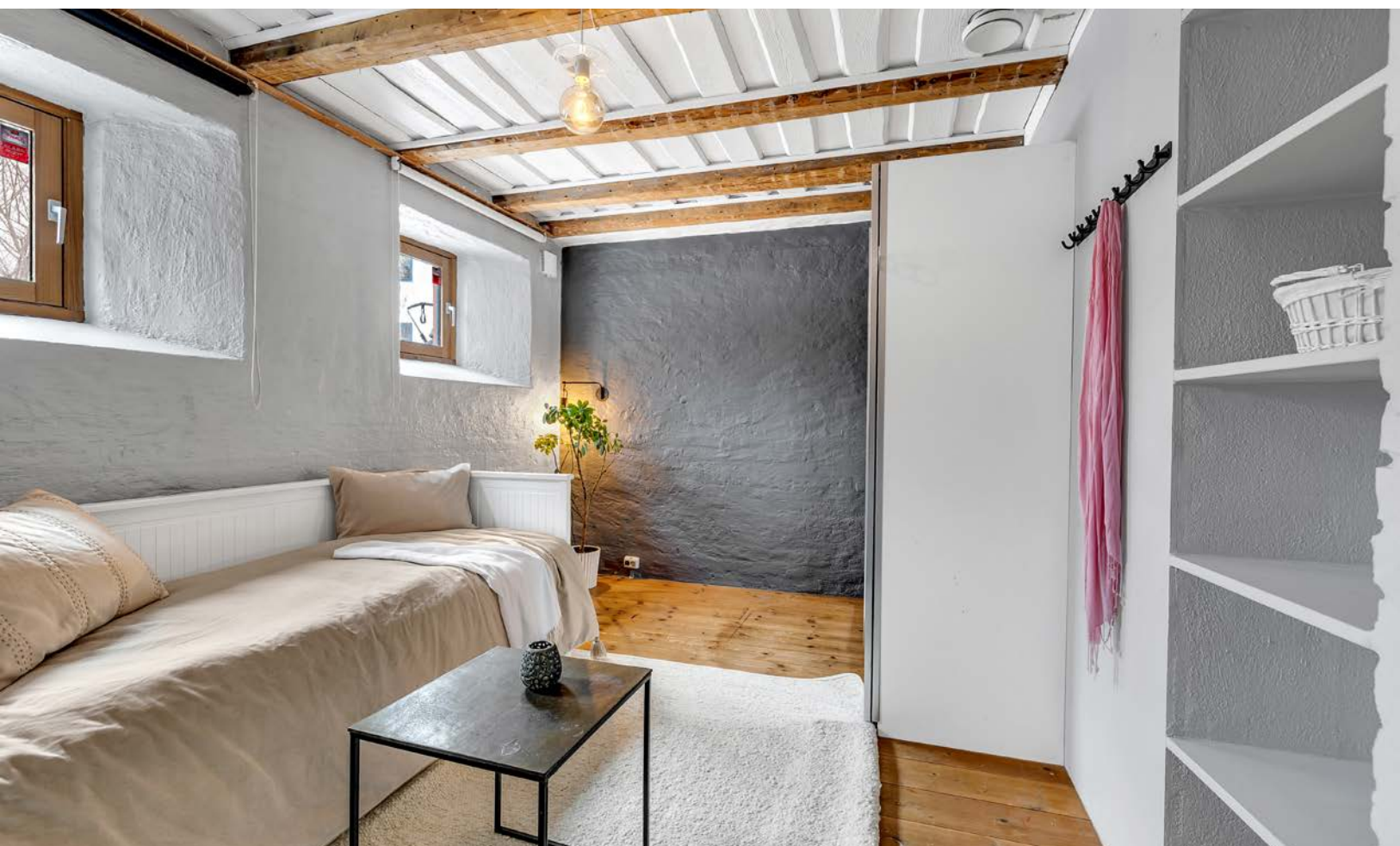


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





















Vedlegg

Tilstandsrapport

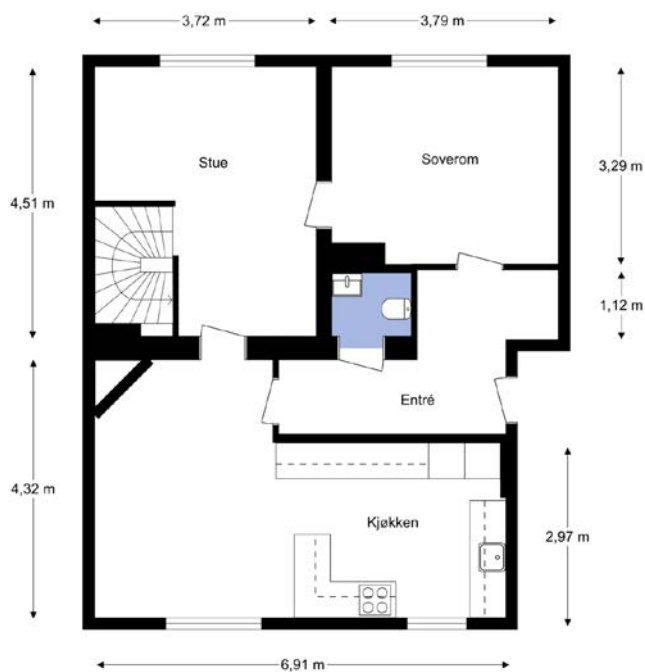
📍 Vogts gate 61B , 0477 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 370

Andelsnummer 124

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 08.02.2026

Oppdragsnr.: 11838-26015

Referansenummer: DS8637

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

A small, square image showing a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature appears to read "Glenn-Erik Larsen".

Glenn-Erik Larsen

glenn@takspartner.no

905 31 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

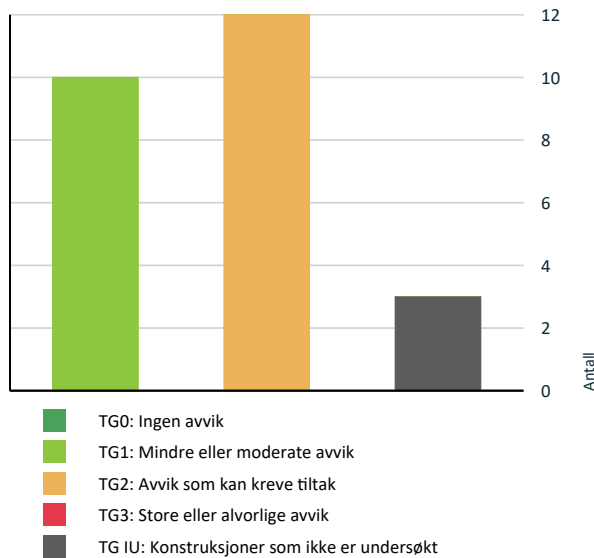
Godkjente og byggemeldte tegninger registrert digitalt hos Plan- og bygningsetaten (PBE) stemmer ikke med dagens planløsning. PBE er gjort oppmerksom på dette og saken er redegjort for i salgsoppgaven.

Rømningsvei på godkjent og registrert planskisse er flyttet. Det er uvisst for takstmann hva som ligger til grunn for godkjenning av planløsning i kjeller.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling».

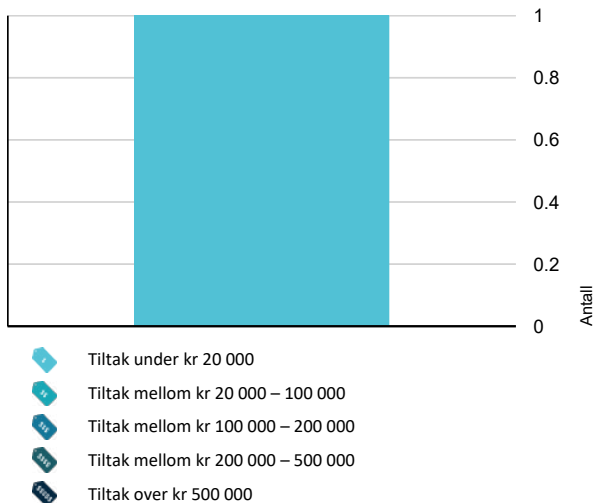
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Vogts gate 61 B. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Leilighet plan U > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Spesialrom > Leilighet plan 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > Leilighet plan 1 > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)



Våtrom > Leilighet plan U > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Leilighet plan U > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Leilighet plan U > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Leilighet plan U > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)



Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.



Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1924

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2009	Pipe	Rehabilitering av pipeløp
2009	Radon måling	Det ble utført målinger av radon i følge rapport, verdier 110-150 under nivå grense.
2012	Bad	Rehabilitering av avløpsrør. Flislegging rundt badekar i forbindelse med dette arbeidet. Arbeidet ble utført av proline AS
2013	El-arbeid	Gjennomgang av hele det elektriske anlegget og installasjon av nye sikringer med jordfeilbrytere. Arbeidet ble utført av Elektrokompentanse AS.
2017	Overflater	Malt stue og spisestue/kjøkken, oppgradert kjøkken, slipt gulvene i 1. etg
2018	El-arbeid	El-arbeid i forbindelse med kjøkken, arbeidet ble utført av Sterk Elektro AS
2018	El-arbeid	Montering av fast kobling til varmtvannsbereder. Arbeidet ble utført av Sterk Elektro AS.
2020	Yttervegg	Etablert luftehull i yttervegg med automatisk avtrekksvifte. Arbeidet ble utført av Murmester Andersen AS
2024	Utvendig	Omlegg av nedløpsrør, arbeidet ble utført av Murmester Andersen AS
2025	Diverse	Slipt gulv i kjellerstue, malt vegger i kjellerstue og på bad, flislatt dusjnise.
2025	El-arbeid	Montering av stikkontakter i kjellerstue. Arbeidet ble utført av Rett Elektro
2025	Yttervegg	Vegger på bad i kjeller er utbedret for vanninntrenging. Arbeidet ble utført av Oslo Renovering AS
2025	Bad	Flislegging av dusjnise, arbeidet ble utført av Total Bad AS

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygård i mur/ teglsteins konstruksjon.

Leilighetens etasjeskille i tre.

Saltak i trekonstruksjon teknet med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer, entrédører).

Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.
Glass i vinduer er stemplet med årstall 2002-2021.
Vinduer mot Vogts gate er i følge leverandøren Nordan støydempende.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering
i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,
uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

TG 1 Dører

Entredører i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.
Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Parkett, laminat og fliser.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,8m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra slitasje på overflater, samt glipper i parkett/ tregulv.
Det er observert noe avskalling/ sprekker i tak i stue/ soverom i 1.etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av overflater bør påberegnes.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på konstruksjoner.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.
Overflater er sjekket med nivelleringslaser,
stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 18 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Vurdering av avvik:

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

Bygård, flere rom

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i boligen er av teglstein med pusset overflate.
Pipe er fra byggeår, det er utført rehabilitering av pipeløp i følge eier.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking mot yttervegg viser måling på,
29 % Relativ fuktighet i veggsille.

Kritisk grense for relativ fuktighet (RF) i en vegg mot bad,
avhenger av hvilket materiale som ligger i konstruksjonen.
Det finnes ikke én universell prosent, men byggforsk og bygningsfysikk
opererer med omtrentlige kritiske RF-grenser der mugg og råte
begynner å utvikle seg.

Det er ikke akseptabelt at konstruksjonen bak membran eller våtromsplater,
overstiger ca. 75–80 % RF over lengre tid.

1 TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp fremstår med
malte vanger, trinn, rekkverk og håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert manglende rekkverk og håndløper på en side,
det er noe knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut i fra sikkerhet bør det monteres,
forskriftsmessig rekkverk og håndløper.

Det kan være utfordrende å fjerne knirk i en eldre trapp,
om man setter inn ekstra skruer i trinn kan dette hjelpe.

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
profilerte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvidere og karm,
fremstår med varierende funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vridere.
Enkelte dørblader tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører har behov for jevnlig vedlikehold med
smøring av hengsler og vridere.
Unnlatt vedlikehold vil forringe levetid på dører.

1 TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter
i boligen på befaringen av eier.

Tilstandsrapport

VÅTROM

LEILIGHET PLAN U > BAD

Generell

Badet er bygget i 2003, oppført i regi av utbygger.
Det foreligger ferdigattest på oppføring av badet hos plan og bygg.
Ferdigattest er datert .
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn,
for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

LEILIGHET PLAN U > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte bjelker,
veggflater er belagt med fliser og malt mur.

Årstall: 2003

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid
på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.
Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler,
ingen unormale verdier er registrert.

Ut i fra alder på konstruksjoner,
bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett,
for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner
vil kunne påføre større skader.

LEILIGHET PLAN U > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med Epoxy og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,

Årstall: 2003

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er på badegulvet målt 15 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Krav til høyde fra sluk til terskel er 25mm.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.

Et epoxygulv på bad har en forventet levetid på opptil 20 år eller mer med riktig vedlikehold og korrekt installasjon. Epoxy gir en vanntett, sømløs og svært slitesterk overflate, som egner seg godt i våtrom. Det er viktig at underlaget er stabilt og at, membran er korrekt utført for å unngå sprekker.

Konsekvens/tiltak

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

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes innen rimelig tid. Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

LEILIGHET PLAN U > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjssonen.
Det er Epoxy som er benyttet som tettesjikt.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2003

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Smøremembran på vegger er over 15 år.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.
Membran i gulv er over 20 år.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Vanninntregning i konstruksjoner vil kunne påføre større skader.



Sluk i plast, plassert i dusjnisje

LEILIGHET PLAN U > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Dusjplass med tilhørende garnityr, badekar, servant i heltre benkeplate med underskap, speilskap med lys over og wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe råte i benkeplate.
Det mangler spalte under veggmontert wc, for synliggjøring av evt. lekkasjevann fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppfylle dagens krav til forskrift må det, etableres lekkasje sikring fra sisternen.
Eller fremlegge dokumentasjon på løsning for innebygget sisternen.
Ref. TEK.97.

LEILIGHET PLAN U > BAD

Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med:
Mekanisk avtrekk fra ventil.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

LEILIGHET PLAN U > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

KJØKKEN

LEILIGHET PLAN 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter. kompositt benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integreerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet. Det er observert noe svelling i bunn av benkeskap.

LEILIGHET PLAN 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

SPESIALROM

LEILIGHET PLAN 1 > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Overflater på Wc er belagt med: Malte vegger, samt epoxy på gulv. Innredning og garnityr fremstår med:

Tilstandsrapport

Servant og wc.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Det er observert krakelering i servant,
samt større sprekk i wc sete.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av garnityr bør påberegnes.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov

å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte.

Ventilasjon i rommet må forbli med dagens løsning.

eier opplyser at det aldri har vært luktutfordringer i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Kjøkken:

Vanntilførsel med kobberrør.

Bad:

Det er skjulte kobberrør til installasjonene.

Wc: Vanntilførsel med åpne forkrommede/ kobberrør.

Stoppekraner:

Kraner er plassert i innvendig bod,

kraner er testet og fungerer tilfredstillende.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Det er observert irr på kobberrør på wc.

Irr på kobberrør er et grønt belegg som dannes når

kobber reagerer med oksygen og fuktighet i luften.

Dette belegget kalles også verdigris,

og er et resultat av korrosjon på kobberet.

Selv om irr i seg selv ikke nødvendigvis er skadelig,

kan det indikere at kobberrørene er utsatt for korrosjon,

og at det kan oppstå lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

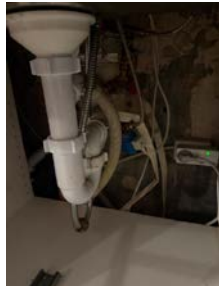
- Andre tiltak:

Det anbefales å montere Waterguard/
vannstopper på vanninstallasjoner på wc.

Unnlatt montering av Waterguard,

kan føre til større skader på nærliggende konstruksjoner
ved lekkasje fra vannrør.

Tilstandsrapport



Rørøpplagg i kjøkkenbenk med Waterguard



Stoppekran

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør samt malte soilrør.
Det ble utført avløpsrør rehabilitering i 2012.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig avtrekk fra bad og kjøkken,
ellers tilluftsventiler i vinduer.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.
Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2,
da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift.
Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig ventilasjon fungerer tilfredsstillende,
ut i fra byggeår..
Det er en utfordring å oppfylle dagens krav
med ventilasjon i eldre bygårder.
Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse
og at konstruksjoner må forbli, eller manglende
konstruksjonsmessige muligheter.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for vaskemaskin i innvendig bod.

Tilstandsrapport

! TG 1 Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner, vedovn i stue, samt gulvvarme på badet og i oppholdsrom i u.etg. Panelovnene har programmering og sentral styring med tilgang over nett.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194L fra 2017, er plassert i hjørne på innvendig bod.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

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

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Leiligheten ble totalrehabilitert i 2002-2004.

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Alt arbeid på det elektriske fra 2007 til i dag er gjort av registrert virksomhet.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring fra:

Elektrokompetanse AS og Sterk Elektro AS.

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

Ja Det er utført kontroll av Elvia, dette er en stikkprøve av anlegget, og kan ikke sammenlignes med en el-sjekk.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det er fremlagt dokumentasjon på deler av utført arbeid på el-anlegget.

Ved manglende dokumentasjon, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

Dette for å utelukke feil på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befaring. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år.

Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr.

Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er fremlagt dokumentasjon på deler av arbeid på el-anlegget i leiligheten.

All type arbeid på el-anlegg krever dokumentasjon, fra utførende elektro virksomhet.

Konsekvens/tiltak

El-anlegg:

Ved manglende dokumentasjon samt eldre el-anlegg, anbefaler takstmann alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette for å utelukke feil på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befaring. Ved feil på el-anlegg kan det oppstå kortslutninger, som igjen kan medføre til brann. Utbedring av feil på el-anlegg, kan medføre til høye kostnader.

Ut i fra sikkerhet bør det monteres, forskriftsmessig rekkverk og håndløper.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

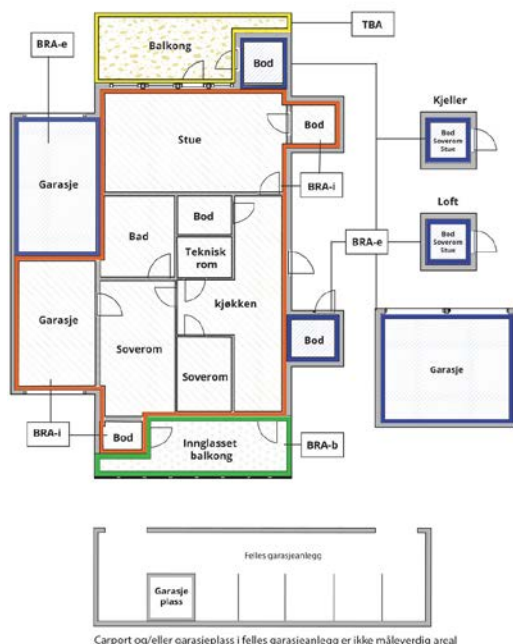
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Leilighet plan 1	67			67	
Leilighet plan U	61			61	
Kjellerbod		2		2	
SUM	128	2			
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Leilighet plan 1	Entré, toalettrom, soverom, stue, stue/kjøkken		
Leilighet plan U	Trapperom, soverom, soverom 2, bad, bod, stue		
Kjellerbod	Bod		

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 4,2m².
Boden er avrundet til 2,2m² i BRA-E, pga. lav/ skrå takhøyde
dette er i tråd med takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/revirent.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om hva rommet er definert som i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger registrert digitalt hos Plan- og bygningsetaten (PBE) stemmer ikke med dagens planløsning.
PBE er gjort oppmerksom på dette og saken er redegjort for i salgsoppgaven.

Rømningsvei på godkjent og registrert planskisse er flyttet.

Det er uvisst for takstmann hva som ligger til grunn for godkjenning av planløsning i kjeller.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling».

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Anja Kjeve Gjærum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	370		0	651.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vogts gate 61B

Hjemmelshaver

Borettslaget Torshov Kv Ix

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
946684112		OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS	Tinglum Andreas Olsen, Gjærum Anja Kjeve

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

124

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 1.etasje og under etasje.
Boligen fremstår med: parkett, tregulv og fliser på gulv og malte veggflater.
Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller.
Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten ble ombygget i 2003/04,
det foreligger ferdigattest på utbygging.
Leiligheten fremstår med varierende bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og
himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.
Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Husordensregler	29.01.2026		Gjennomgått	4	Nei
Meglerbrev	29.01.2026		Gjennomgått	4	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	29.01.2026		Gjennomgått	2	Nei
Kundeskjema	29.01.2026		Gjennomgått	6	Nei
Egenerklæring	29.01.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest ombygging	29.01.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.02.2026	
2	19.02.2026	
3	19.02.2026	
4	26.02.2026	
5	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Andreas Olsen Tinklum

Anja Kjeve Gjærum

Boligen

Vogts gate 61B

0477 OSLO

0301-225/370/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2007
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

I dusj direkte mot yttervegg i kjeller, der det også har vært vanninntrenging utenfra, har det vært svarte flekker og maling har flasket inne i dusjnisen. Etter utbedring har problemet vært mindre. Det ble satt inn mekanisk avtrekk i 2020 og veggen ble behandlet og malt med diffusjonsåpen maling i 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Oslo Renovering AS

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet løs maling, behandlet med Desalin AM og malt med diffusjonsåpen murlaling.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Murmester Andersen AS

Beskrivelse av arbeidet: Etablert luftehull i yttervegg med automatisk avtrekksvifte.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Proline

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av avløpsrør. Flislegging rundt badekar i forbindelse med dette arbeidet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Total Bad AS

Beskrivelse av arbeidet: Flislegging i dusjnise

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Beskrivelse av arbeidet: Toalettrom oppe pusset opp. Ny tapet på én vegg og epoxy lagt på gulv av eier.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Et feilvendt nedløpsrør førte til vanninntrenging i hjørne på stuen oppe. Problemet opphørte da nedløpsrøret ble snudd slik at vannet ledes vekk fra veggen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Murmester Andersen AS

Beskrivelse av arbeidet: Vinkel på nedløpsrør ble snudd vekk fra vegg. Det har ikke vært observert fukt etter dette.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Det har vært observert noe fukt enkelte steder på innsiden av yttervegg i kjeller i forbindelse med store nedbørsmengder. Ved fuktmåling på den våteste dagen i 2026 ble det ikke funnet nevneverdig fukt. Yttervegger mot Vogts gate er behandlet for å hindre problemer med fukt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Murmester Andersen AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble borret ventilasjonshull i alle rom i kjeller for å bedre inneklimate og gi bedre luftsirkulasjon. Se ellers punktet om arbeid på badet.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Viser til tidligere beskrivelse av fukt i yttervegger og forbedringer gjort på badet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Oslo Renovering AS

Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere beskrivelse av arbeid på badet.

- 2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Murmester Andersen AS

Beskrivelse av arbeidet: Etablering av lufteventiler i yttervegger på soverommene, kjellerstuen og badet i kjeller.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Det har tidligere vært sølvkre på badet i kjelleren, men det er flere år siden vi observerte dette sist. Tiltakene beskrevet for bedre utlufting på bad antas å ha bidratt til forbedringen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

- 1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Murmester Andersen AS

Beskrivelse av arbeidet: Tiltakene beskrevet for bedre utlufting på bad, med automatisk, mekanisk avtrekk kan antas å ha bidratt til forbedringen.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Firmanavn: Proline

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av avløpsrør i hele borettslaget.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Gjennomført av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Pipeløp i borettslaget ble rehabilitert. Vi er usikre på hvilket firma som gjorde dette og eksakt år for gjennomføringen.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Sterk Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av nye stikk og kurser til kjøkken og nye stikk på stue.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Rett Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye stikk i kjellerstue

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Sterk Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Fast kurs til VV-bereder

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Elektrokompetanse AS

Beskrivelse av arbeidet: Gjennomgang av hele det elektriske anlegget og installasjon av nye sikringer med jordfeilbrytere.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Kjelleretasje ble bygget ut av tidligere eier og sto ferdig i 2005.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ferdigattest ble utstedt 02.02.2005, men korrekte plantegninger er ikke registrert i saken.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Målt 28.1-28.3.2009 Resultater 110-150, som var under anbefalt årsmiddelverdi. Det ble åpnet lufting i alle yttervegger i kjelleren i 2020.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Boligen ligger sentralt på Torshov med vinduer ut mot Vogts gate som er trafikkert av trikk og biler. Vinduene i overetasjen er ekstra lydisolert for å redusere støy. Alle soverom vender mot gårdsrom som er helt stille (grønn støvvurdering fra Oslo kommune). Borettslaget har godt innslag av barnefamilier, noe som gir lyd fra vanlig barne- og familieliv.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Gården er veldrevet og har en langsiktig vedlikeholdsplan som legger til grunn en økning i de uspesifiserte felleskostnadene på 5 % hvert år.



Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Vogts gate 61B - Nabolaget Torshov - vurdert av 197 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Torshov i Hegermanns gate Linje FB1, 20	3 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Sinsen Linje 4, 5	15 min 1.2 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.1 km

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	9 min 0.7 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	9 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	7 min 0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	23 min 1.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

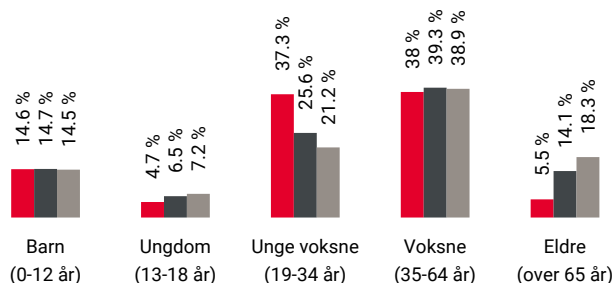
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Åsenhagen barnehage (1-2 år) 24 barn	6 min 0.4 km
Thor Olsens barnehage 1 (1-5 år) 36 barn	6 min 0.5 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 65 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Vogtsgate	1 min
Coop Mega Sandaker	4 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Egen bil



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



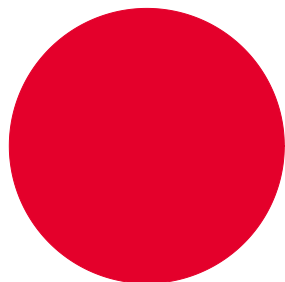
Vedlikehold hager

Godt velholdt 85/100

Sport

⚽ Lilleborgbanen	5 min 🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.4 km
⚽ Lilleborg skole	6 min 🚶
Aktivitetshall	0.5 km
🏹 Mudo Torshov	4 min 🚶
🏹 Myrens Sportssenter	7 min 🚶

Boligmasse



■ 100% blokk

«En landsby i byen»

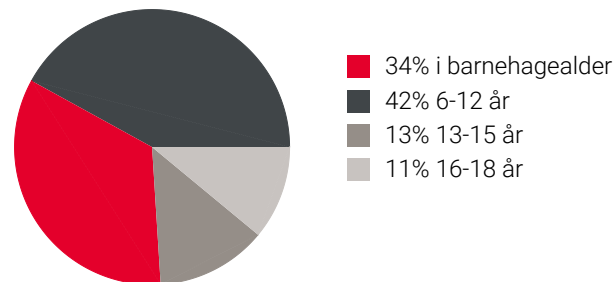
Sitat fra en lokalkjent

“

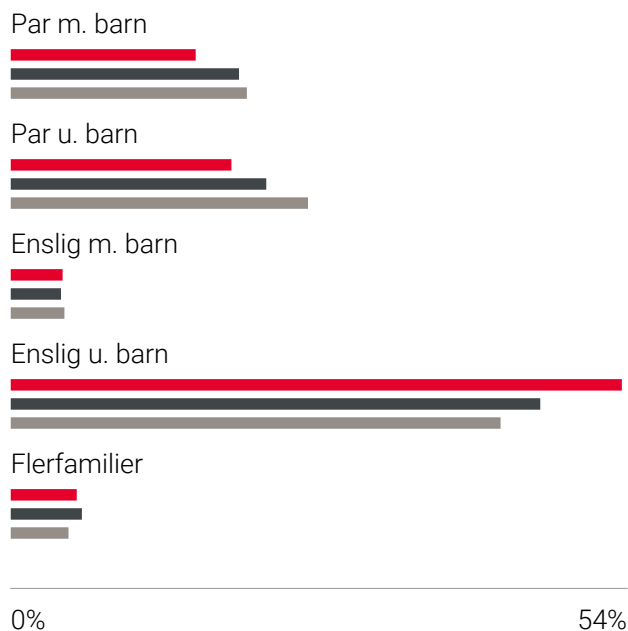
Varer/Tjenester

📦 Sandaker Senter	4 min 🚶
📦 Vitusapotek Sandaker	4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



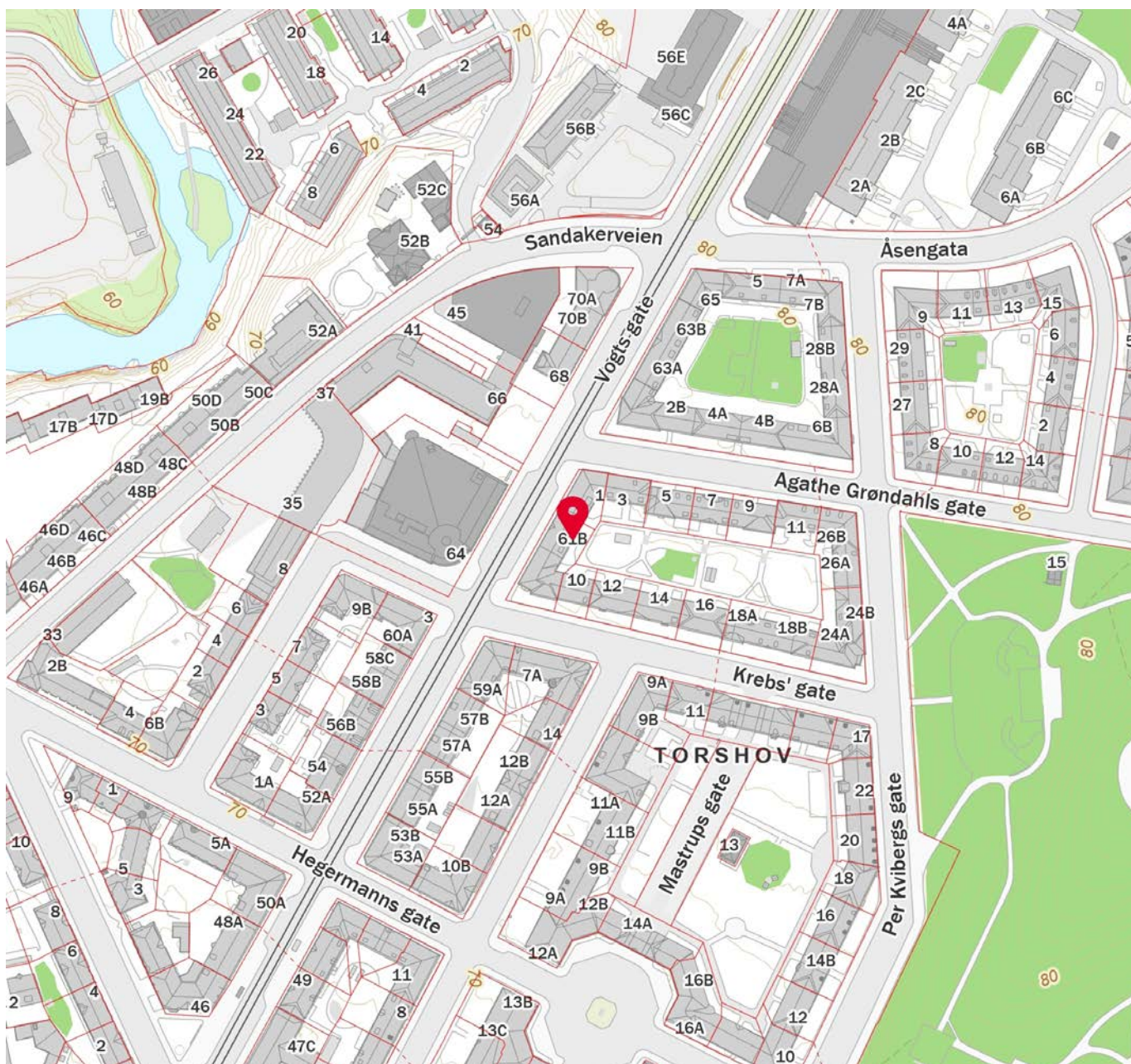
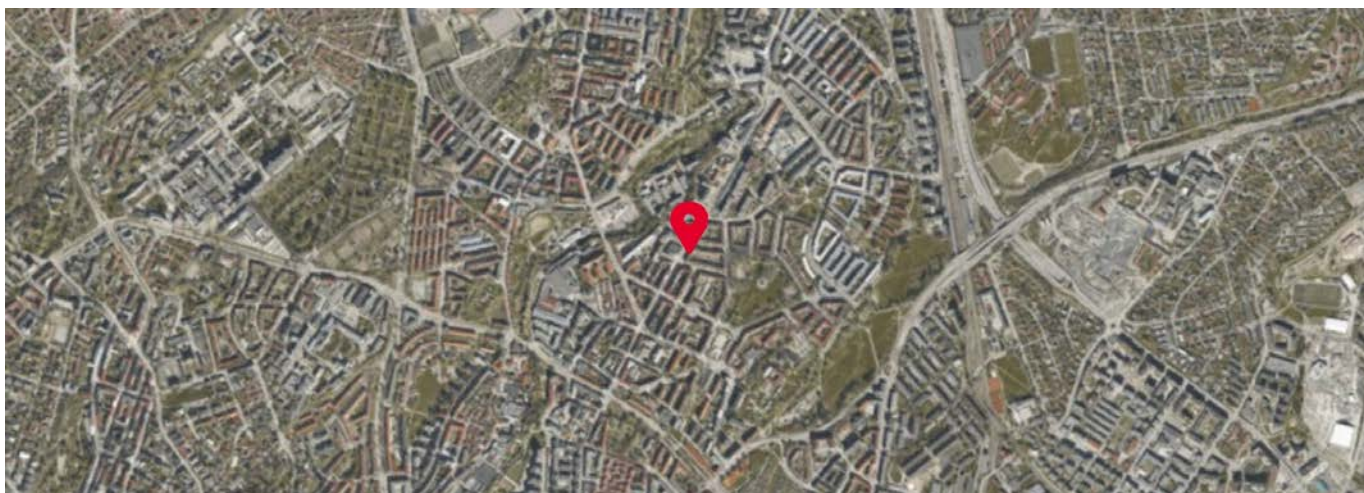
Familiesammensetning



■ Torshov
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utført: 21.01.26 Side 1 av 4



Borettslaget Torshov Kv IX	Vår ref.:	28/124	Fødselsdato eier:	22.12.1976
VOGTS GATE 61 B	Type:	Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier:	16.07.1976
0478 OSLO	Eiere:	Anja Kjeve Gjærum, Andreas Olsen Tinglum		
Organisasjonsnr:	946 684 112	Andelsnr:	124	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 6 340

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Brøkfordelt vedlikeholdstillegg	571
	Renter og avdrag	1 340
	FELLESKOSTNADER	3 527
	Renter og avdrag 2	523
	Tillegg bredbånd	279
	Trappevasktillegg	100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	261 802	Gjeld siste årsoppg.: 285 240
Klient ajourf. lån:	23 817 014	Klient gj. s. årsoppg.: 25 949 254

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927031064, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 21.01.2026: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 214

Saldo per 21.01.2026: 16 001 668

Andel av saldo: 175 894

Første termin/første avdrag: 26.11.2018 (siste termin 26.10.2043)

Lånenummer: 94927040942, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 21.01.2026: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 306

Saldo per 21.01.2026: 7 815 346

Andel av saldo: 85 908

Første termin/første avdrag: 26.07.2021 (siste termin 26.06.2051)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Nina Tangstrøm
Adresse: Per Kvibergs gate 24 A
Postnr/-sted: 0478 OSLO
E-post: styret@torshov9.no
Webseite: www.torshov9.no

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

5: Restanse felleskostnader pr. 21.01.2026

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	291 998	Andre inntekter:	1 362
Annen formue:	20 280	Utgifter:	16 565		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 21.01.26 Side 2 av 4



Borettslaget Torshov Kv IX	Vår ref.:	28/124	Fødselsdato eier:	22.12.1976
VOGTS GATE 61 B	Type:	Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier:	16.07.1976
0478 OSLO	Eiere:	Anja Kjeve Gjærum, Andreas Olsen Tinglum		
Organisasjonsnr: 946 684 112				

7: Pålydende

Pålydende: 400 Opprinnelig innskudd:
Andelsnr: 124 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1922
Gårds/bruksnr: 225/72, 225/1, 225/2, 225/3, 225/4, 225/5, 225/6, 225/71, 225/147, 225/150, 225/152, 225/154, 225/156, 225/370, 225/148
Bygningstype: Bygård
Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 7741.3
Årlig festeavgift: 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 215,00, 14 214,00
Avg. reguleres: <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, 01.11.2031, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>

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

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 78551669

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101
Etasje: 1 Oppvarmingstype: Uspesifisert
Heis: Nei
Parkeringsstype: Uspesifisert parkering ()
Systemlås: Nei Antall rom: 3
Husdyrhold: Nei Oppr. antall rom:
Livsløp standard: Nei Kategori: 000 P-rom 63
Ansiennitetsregler: 1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato
Fasiliteter:

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Protokoll GF 2025: OBF sitt gebyr for å registrere leietaker belastes borettslaget.

Det er ikke tillatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

FELLESKOSTNADER

Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler / seksjoner.

FESTEKONTRAKT

Festekontrakt festet fra 01.01.1951 70 år. Regulering hvert 10. år, siste gang 01.11.2021 - Festeavgiften pr 2022 er på kr 206 042.

VEDLIKEHOLD

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

2021: Rehabilitering av fasadene mot bakgården, skiftet kjellervinduer og noen arkvinduer inn mot bakgården.

2023: Balkongprosjekt

VAKTMESTER OG RENHOLD

Alle vaktmestertjenester blir utført av Gamle Oslo Servicesentral. Vår vaktmester heter Geir og kan nås på telefon : 415 01 383 eller e-post: vakt9@gos.no. Det er også mulig å ringe Gamle Oslo Servicesentral på telefon 23 30 11 50.

Alle bestillinger av ekstraordinære vaktmestertjenester skal gå gjennom styret.

Trappevask utføres av Ren Service. Vår kontaktperson heter Øyvind Sørensen og kan nås på e-post oyvind@renservice.no og tlf: 41 42 37 37.

Ved eventuelle klager på renholdet er det fint om styret blir satt på kopi.

Ta kontakt med styret vedrørende eventuelle klager eller ønsker om forbedringer.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 21.01.26 Side 3 av 4



Borettslaget Torshov Kv IX	Vår ref.:	28/124	Fødselsdato eier:	22.12.1976
VOGTS GATE 61 B	Type:	Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier:	16.07.1976
0478 OSLO	Eiere:	Anja Kjeve Gjærum, Andreas Olsen Tinglum		
Organisasjonsnr: 946 684 112				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

TV OG BREDBÅND

Borettslaget har en fellesavtale med Telenor som heter Frihet S.

Inkludert i avtalen er enten bredbånd med hastighet 1000mpbs, eller bredbånd 50mpbs og basis tv-pakke. Andelseiere som ønsker høyere hastighet og/eller flere tv-kanaler må inngå en egen tilleggsavtale med Telenor.

Andelseiere som får internett dekket av arbeidsgiver må kontakte Telenor for å få en bekreftelse fra styret på utgiftene knyttet til internett.

NØKLER OG SKILT

Nøkler til oppgangsdør og kjeller/loft kan bestilles via skjema på borettslagets nettsider: torshovix.naborom.no.

Andelseier ordner selv med nøkler til egen leilighet, skilt til postkasse og skilt til dørcalling.

Dersom det er vanskelig å få satt inn navn i dørcallingen kan vaktmesteren kontaktes. Skilt til postkassa kan bestilles hos Zachariassen Jernvare AS, i Hegermannsgate 23A. Telefon: 22 71 16 00

DIGITALE NØKLER, UNLOC: Laget har også digitale nøkler til oppgangene via appen Unloc. Tilgang til digitale nøkler gis av OBF etter overtakelse. Det er viktig at ny eier oppgir korrekt telefonnummer til megler. Hvis du har overtatt leilighet uten å ha fått tilgang til digitale nøkler ennå, kan du sende e-post til firmapost@obf.no. Det gis kun tilgang til hjemmelshaver, men hjemmelshaver kan dele tilgangen videre.

PARKERING

Borettslaget har ingen parkeringsplasser. Gateparkering må benyttes. Det skal ikke parkeres motorkjøretøy inne i bakgården. Kjøring i bakgården må begrenses da det er mange barn i bakgården. Styret henstiller derfor om at det kjøres sakte inne i gården og når det er mulig ha en person som går foran bilen. Porten må holdes lukket til enhver tid.

AREALUTVIDELSE

Laget har egne retningslinjer for utbygging mot loft og kjeller.

Fra og med 01.01.24 økes prisen for kjellerareal til utbygging fra kr 3 600,-/kvm BRA til kr 4200,-/kvm BRA. Fra og med 01.01.24 økes prisen for loftsareal til utbygging fra kr 7 200,-/kvm BRA til kr 8300,-/kvm BRA. Det vedtas videre at prisene økes med 15 % årlig til vi når samme nivå som Torshov kv 16.

Leiligheter som har fått godkjent arealdisponering pr 01.01.24 kan få kjøpe areal til den prisen som var gjeldende frem til denne dato gitt at kontraktsinngåelse skjer innen første ordinære generalforsamling.

BRANNSIKRING

Borettslaget har montert felles brannvarslingsanlegg, med en sensor i hver etasje i alle leiligheter. Styret oppfordrer imidlertid alle andelseiere å sette opp røykvarslere også på alle soverom. Andelseier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr

som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Styret oppfordrer alle til å montere komfyrvakt på kjøkkenet. Det er eier av bygget, representert ved styret, som er ansvarlig for å anskaffe, montere og kontrollere utstyret i leilighetene og i fellesområder. Styret oppfordrer likevel alle andelseiere til å påse at varsle- og slokkeutstyr er i orden til en hver tid.

Brannvarslingsanlegget får årlig ettersyn av Shneider. Andelseiere som oppdager feil ved brannvarslingsanlegget kan ta kontakt med styret, eller direkte med Henning Skau som bor i gården.

Styret minner om at det er et HMS- og brannsikringsproblem at det står mye gjenstander i fellesarealet i oppgangene. Dette er noe alle i borettslaget må bidra til å bedre, ellers vil gjenstandene fjernes etter varsel, på eiers regning.

Eventuelle bøter borettslaget ilegges som følge av dette vil viderefaktureres aktuelle eiere med gjenstander i oppgangene.

TAKTERRASSER

Andelseiere med takterrasse bes om å være oppmerksomme. Den vanligste årsaken til problemer er at varmekabelen i taknedløpet ikke har vært påslått i vintermånedene eller har vært defekt. Vannet renner da ikke unna, vannsøylen på terrassen stiger over membranen og renner inn i leiligheten under. Det har også hendt at tettingen rundt sluket ikke er god nok, noe som medfører at vannet renner på utsiden av røret, gjerne inn på veggen og inn vinduet i etasjen under.

Styret minner om vedtektene:

«Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseiere med takterrasse må sørge for at avløp fra terrassen ikke blokkeres av is, snø eller annet og at avløpet har fungerende varmekabler som er slått på i vintersesongen. Snø må heller ikke hauges opp mot veggen på terrassen da dette kan være til fuktproblemer»

Styret henstiller om at dette blir nøye fulgt!

Styret initierer i tillegg kontroll av varmekablene ca. hvert 2. år.

FELLESKOSTNADER

Protokoll generalforsamling 2019 og 2025: Det er årlig oppjustering av felleskostnadene med 5%.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utført: 21.01.26 Side 4 av 4



Borettslaget Torshov Kv IX	Vår ref.: 28/124	Fødselsdato eier: 22.12.1976
VOGTS GATE 61 B	Type: Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier: 16.07.1976
0478 OSLO	Eiere: Anja Kjeve Gjærum, Andreas Olsen Tinglum	

Organisasjonsnr: 946 684 112

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FORKJØPSRETT

Laget har forkjøpsrett for andelseierne.

FORKJØPSRETT

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett. Det vises til vedtektene for mer informasjon. OBF sender all nødvendig informasjon til styret(styret@torshov9.no) og styremedlem med ansvar for forkjøpsrett (roger.faye@gmail.com). Dette gjelder forhåndsavklaring, parallelavklaring og etterhåndsavklaring.

Beregnet Eiendomsskatt for 2018 er kr 2828

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 4185,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2017 er kr 2423

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 6857,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr 4630,-

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 5078,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2024 er kr 5379,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2020 er kr 3669

Beregnet Eiendomsskatt for 2021 er kr 4177

Annen informasjon:

Husordensregler for Torshov Kvartal IX

Alle andelseiere og beboere er i henhold til leiekontrakten forpliktet til å overholde følgende ordensregler.

1. Formål

I Torshov kvartal IX bor det mange mennesker i ulike livsfaser og vi bor tett på hverandre. Vi ønsker å skape et godt bomiljø for alle gårdens beboere, og det innebærer at vi må vise hensyn til våre naboer og omgivelser.

Ordensreglene har som formål å skape gode forhold mellom beboere i borettslaget og å verne om borettslagets eiendom, anlegg og fellesutstyr.

Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboere bør i første omgang søkes å løses internt på en konstruktiv og vennlig måte. Styret kan kontaktes dersom det er nødvendig. Brudd på ordensreglene er å betrakte som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

2. Vask og tørk av tøy

Fellesvaskeriet ligger i kjelleren i Per Kvibergsgate 24a. Alle brukere av vaskeriet i Per Kvibergsgate 24b er ansvarlige for å følge de retningslinjer som gjelder for vaskeriet. Vasketidene er fra kl 09:00 til 21:00 alle dager. Bruk av vaskeriet på helligdager er ikke tillatt.

Tøy må kun henges til tørk i tørkebåsen eller på loft der det er plass til tørking av tøy. Tøy som tørkes på loftet må vris før det henges opp.

Banking av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt vasket tøy. Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper og gangtøy på balkonger, verandaer, i trappeoppganger eller vinduer.

3. Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i og utenfor leiligheten fra kl 22.00 til kl. 07.00. Ved bruk av gårdsrommet eller balkong skal det vises tilsvarende hensyn.

Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Musikkanlegg må ikke brukes slik at det er til sjanse for naboene. Skal det være fest, bør naboene varsles.

Ved oppussing av leilighet og annet arbeid som berører andre leiligheter, for eksempel behov for å stenge av vannet, skal berørte naboer varsles i god tid. Arbeidet skal i all hovedsak utføres mellom kl 08:00 og kl 17:00 på hverdager.

4. Husdyrhold

Styret kan gi tillatelse til husdyrhold. Andelseiere som har husdyr må vise hensyn til andre beboere. Det oppfordres til å informere naboer ved anskaffelse av husdyr.

Ved husdyrhold gjelder følgende regler:

- a) Hunder skal leies i bånd på borettslagets eiendom.
- b) Lufting av dyr på eiendommen er forbudt.
- c) Eiendomsavhaver og katter har et spesielt ansvar for å sørge for å fjerne ekskrementer fra gårdsrommet, særlig der barn leker
- d) Styret har rett til å nekte dyrehold hvis det ansees som spesielt sjenerende for andre beboere.

5. Søppel

Kun husholdningsavfall kan legges i søppelkassene. Søppel skal kastes i henhold til kommunens kildesorteringsregler. Området rundt søppelkassene må holdes rent og ryddig og det må ikke legges papp/papir eller søppel utenfor søppelkassene, da dette tiltrekker seg rotter og andre dyr. Papp skal rives opp i mindre biter før det kastes i søppelsjakten så sjakten ikke tetter seg.

Spesialavfall må den enkelte beboer selv sørge for å levere på egnede avfallsstasjoner.

Styret setter opp container i forbindelse med dugnadene der større ting kan kastes. Avfall etter oppussing må den enkelte selv sørge for å få kjørt bort.

I tilfeller der beboere plasserer gjenstander/søppel på borettslagets fellesområder, kan styret få dette fjernet for eiers regning

6. Renhold

Borettslaget har avtale med rengjøringsfirma som vasker trappene i oppgangene en gang i uken. Rengjøring av oppgangen utover dette må besørges for beboere i oppgangen.

I perioder med utbygging eller oppussing der det blir behov for ekstra rengjøring, skal andelseier ansvarlig for oppussingen besørge for rengjøring på eget initiativ og for egen kostnad. Dersom dette ikke gjøres, kan styret bestille rengjøring på andelseiers regning.

7. Ivaretagelse av egen leilighet og balkong

Alle beboerne plikter å ivareta egen leilighet, særlig våtrom som bad og kjøkken, i henhold til andelseierens vedlikeholdsplikt nedfelt i borettslagets vedtekter.

Alle endringer av leilighetene må følge utbygningsreglementet og gjeldene brannforskrifter. Det er ikke lov å gjøre endringer som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner.

Balkonger og takterrasser må ryddes for snø og nedløp må holdes rent og åpent, i henhold til vedlikeholdsansvaret nedfelt i borettslagets vedtekter.

Det er ikke tillatt med markiser andre steder enn på takterrasse inn mot gårdsrom. Markiser på balkonger skal være hvite eller beige og uten mønster.

8. Fellesarealer

Alle beboere er pliktet til å ivareta borettslaget bygninger, fellesarealer og grøntområder, og umiddelbart varsle styret om eventuelle skader.

Alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende, må godkjennes av styret. Bygget står på gul liste hos Byantikvaren som medfører at noen endringer også er søknadspliktige hos kommunen.

Røyking i fellesarealer innendørs er ikke tillatt. Utlufting må ikke foregå ut mot felles oppgang slik at matlukt og dårlig luft sjenerer naboen. Søppel skal ikke settes i trappeoppgangen. Det er ikke tillatt å koble mekanisk vifte på borettslagets eksisterende luftekanaler.

Hver enkelt andelseier har ansvar for at ringeapparatene ved utgangsdørene har tydelige, men enkle merkelapper med navn. Vaktmesteren kan kontaktes dersom andelseieren har problemer med å få navnelappen på plass i [ringepanelet](#).

9. Sykkel og motorkjøretøy

Sykler skal låses til sykkelstativene i gårdsrommet, og ikke til gelender, bord eller andre installasjoner.

Det er ikke tillatt å parkere kommersielle el-sparkesykler på borettslagets eiendom. Kjøring av el-sparkesykler i gårdsrommet skal kun foregå i gangfart og med særlig forsiktighet.

Det er ikke adgang til å parkere biler, motorsykler og mopeder i gården. Parkering kan bli bøtelagt, eventuelt tauet bort for eierens regning og risiko.

Kjøring i gården er kun tillatt i forbindelse med av og pålessing. Kjøring skal da foregå i gangfart og med særlig forsiktighet.

10. Sikkerhet og brannvern

Alle seksjoner er koblet til et sentralt brannanlegg, som vedlikeholdes av styret. I tillegg har andelseier ansvar å påse at det finnes fungerende røykvarslere og manuelt slukningsutstyr i form av brannteppe, brannslange eller pulverapparat i leiligheten

Ved større endringer i leiligheten, som utbygging eller sammenslåing, skal borettslagets leverandør av brannvarslingsanlegg kontaktes for å sikre at anlegget er riktig montert og dimensjonert.

Det er ikke lov å oppbevare sykler, kjelker, møbler og andre gjenstander i fellesarealer som trapperom, loft og kjeller. ~~Barnevogner kan plasseres i oppgangen dersom det ikke hindrer fri ferdsel og dersom en ellers viser stor forsiktighet.~~

Bruk av griller og bålpanner skal foregå minst 5 meter fra husveggen. Det oppfordres til å bruke de to etablerte grillplassene i bakgården. Det er ikke tillatt å bruke engangsgriller i gårdsrommet. Tennvæske og lignende må ikke stå uten oppsyn.

Oppbevaring av flytende og fast brensel må lagres i henhold til gjeldende lovverk. Det er ikke tillatt å oppbevare gassflasker i kjeller på grunn av undertrykk og eksplosjonsfare. Gassflasker skal alltid oppbevares stående på grunn av lekkasjefare.

11. Fremleie av leiligheten

Fremleie av leiligheten må godkjennes av styret etter skriftlig søknad. Andelseier kan i henhold til vedtektene og borettslagsloven søke om å leie ut leiligheten inntil tre år.

Ved fremleie er andelseier pliktig til å oppgi navn og kontaktinformasjon til leietaker til styret.

Leietakere er pliktige til å overholde ordensreglene på samme måte som andelseiere.

12. Dugnader

Alle beboere oppfordres til å delta på borettslagets dugnader om våren og høsten.

13. Meldinger og henvendelser

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

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET TORSHOV KV IX

org. nr. 946 684 112

etter lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39, trådt i kraft 15.08.2005.

1 Innledende bestemmelser

Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Torshov Kv IX. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (*boret*). 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.

1.1 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.2 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 129 andeler, pålydende NOK 300,- pr. andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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.

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 opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

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.

Tildeling av andel lagt ut på forkjøpsrett, forstås etter ansiennitet beregnet etter dato på kjøpekontrakt for opprinnelig andel.

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

Styret skal sørge for at andelseierne varsles om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Det vises til styrets årsmelding for redegjørelse for hvordan andelseierne varsles. Styret setter

en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

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.

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.

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. Det vises i den forbindelse til husordensreglene for Torshov kvartal IX.

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, utdanning, 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 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 som overtar bruken 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.

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 utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, 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. Andelseiere med takterrasse må sørge for at avløp fra terrassen ikke blokkeres av is, snø eller annet og at avløpet har fungerende varmekabler som er slått på i vintersesongen. Snø må heller ikke hauges opp mot veggen på terrassen da dette kan føre til fuktproblemer.

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 Loftsleiligheter med terrasser bygget etter 01.07.2013

Med virkning fra 01.07.2013 tillates ikke bygging av nye terrasser ifm loftsutbyggingen med mindre andelseieren/utbyggeren påtar seg følgende ansvar, og som også gjelder for hans rettsetterfølgere:

1. Den som til enhver tid eier andelen har det fulle vedlikeholdsansvaret for terrassen, herunder snørydding, maling, konstruksjonen som sådan m. bjelkelag og isolasjon, membran, påstøp, fliser/tremmer, sluk, avløp, varmekabler m.m.
2. Den som til enhver tid eier andelen har det fulle ansvar for enhver skade som forårsakes av lekkasjer, kondens eller lignende fra takterrassen.

Styret er av generalforsamlingen gitt fullmakt til løpende å registrere i vedtektene hvilke andelseiere som er ilagt dette utvidede vedlikeholds- og erstatningsansvaret.

4.4 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.

4.5 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.

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.

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.

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

Kollektiv avtale for internett/tv, trappevask mv. fordeles med lik sum per enhet.

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 besluttet 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. 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. På samme måte kan to andelseiere med til sammen minst en tiendedel av stemmene kreve at generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte.

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 til stede 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 til stede 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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

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.

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.

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 årsberetning og 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 styrets årsberetning/årsmelding
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer og revisor
- Revisjonsberetning
- 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 *minst* tre, *høyst* fem medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmene må være andelseiere, og må være myndige. Det tillates dog at ektefeller/samboer av andelseier kan velges til styremedlem. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

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.

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets firma.

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 Diverse

7.1 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.

7.2 Revisjon

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

7.3 Bruk av elektronisk kommunikasjon

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

7.3 Endring av vedtekter

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

Festekontrakt.

§ 1.

Arealet:

Oslo kommune som grunneler bortfester med dette til

.....A/S. Oslo. Leiegårder.....

en del av eiendommen N. Torshov. kvartal IX og ~~nr. 225~~ ^{nr. 225} ~~147, 148, 150, 152, 154, 156, 370.~~ ^{147, 148, 150, 152, 154, 156, 370.}Denne har fått matr. nr. som er spesifisert på vedheftede tillegg....
og er 13308-2... må stor, Målebrev, datert 15/12-1921....., tinglyst 20/4-1922.. er
vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være 70..... år og regnes fra 1/11-1951.. Arealet stilles til
festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15. 1/1 1973.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

Festeavgift betaler festeren årlig kr. 3992,..... beregnet etter 3%..... pst. av
grunnprisen kr. 10,..... pr. m² bygningsskikk og gateopparbeidelse

som betales en gang årlig med forrentet bygningsskikk

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
priserforskrifter 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
fines rimelig etter vanlig retenivå 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.

Skjønnnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Ret-

ten 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 re-

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnnerv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

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

snarest
Festere

§ 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 gataopparbeidelse og grunnnerv 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.

adko
gelse
syn
arbe
opp

slit
ver

§ 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. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning 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. 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.

Tillegg til § 7 se vedheftede tillegg.

§ 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

11efot snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. —
11gen 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 volder 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 volder 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 fortrinnsvis 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 dissers 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 av arealet og til stempling og tinglysing av feste-kontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Krafttreden.

Fstekontrakten 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.

Twist 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 i mot, skal bære alle omkostninger.

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

Oslo den

30 oktober 1951.

Som fester:

Oslo Leiegårder

For Oslo kommune:

BOLLEBRANDEN

Arne Kollås *John Johansen* *Torger Nilsen*

[Signature]

Tillegg til festekontrakter vedr. Torshov kvartal IX og X.

Vogtgate 63, 65.

Isengate 5/7.

Agathe Brøndahlsgate 2/4/6.

Christiesgate 88, 90.

Agathe Brøndahlsgate 1, 3, 5, 7, 9, 11.

Christiesgate 64, 86.

Vrebagate 10, 12, 14, 16, 18, 108.

Vogtgate 61.

Tillegg til § 7.

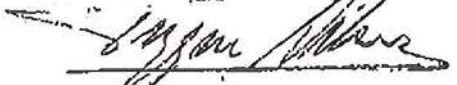
"Etter annen setning (3. linje) skytes inn:

"Denne bestemmelse gjelder også sykkelstasjons tilknytning til veien 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. Iver overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4-1951 vikes p ioritet med inntil 1-ett års forfall og framtidig fastavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.552.200,- og kr. 724.000,- begge til Den Norske Creditbank.

724.000,-

OSLO KOMMUNE



% Oslo Leiegård




L. 17

Borettslaget Torshov Kv IX

Generalforsamling 2025

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Mandag 12.05.2025, kl
17:30

Sted: 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@torshov9.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 2025 i Borettslaget Torshov Kv IX mandag 12.05.2025.

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/85234745978>

Møte ID: 852 3474 5978

Oppgi passord: 243565

2. Ringe inn fra telefon

Ring tlf. 23 96 05 88

Tast så følgende:

Meeting ID: 852 3474 5978#

Passord: 243565#

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 IX

Mandag 12.05.2025, kl 17:30
Zoom

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Torshov Kv IX

- 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 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 223 530,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om BRE og lukking av avvik

Styreleder orienterer muntlig under møtet om hva som har blitt gjort og hva som gjenstår.

4.2 Orientering fra styret om framleie av andeler

Flere andelseiere har meldt fra om mye gjennomtrekk i leiligheter i gården.

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

OBf registrerer leietakere inn i datasystemet og trenger følgende informasjon: Fullt navn, e-postadresse og mobilnummer, samt hvilket boligselskap og hvilken leilighet det gjelder. OBF trenger også å vite når leieforholdet starter. Administrasjonskostnaden for å registrere leietaker er kr 451,- inkl.mva + fakturagebyr og belastes eier av leiligheten.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om videreføring av årlig økning av felleskostnader på 5%

På generalforsamlingen i 2019 ble det vedtatt en årlig økning av fellesutgifter på 5%. Tanken den gang var at en økning i fellesutgifter som lå litt høyere enn antatt KPI på sikt ville gi oss mulighet til å bygge opp et vedlikeholdsfond. Den generelle økonomiske utviklingen i samfunnet har imidlertid gjort at økningen i fellesutgifter knapt nok har holdt til å holde tritt med prisutviklingen på varer og tjenester som borettslaget kjøper.

Styret har de siste årene hatt fokus på å holde utgifter nede for å unngå ytterligere økninger i fellesutgifter. Så langt har vi klart å gjøre nødvendig vedlikehold som brannetting og piperehabilitering uten ytterligere låneopptak. I løpet av neste styreperiode (2025-2026) vil styret få utarbeidet en ny helhetlig vedlikeholdsplan for de neste 10 årene. På bakgrunn av denne vil vi også måtte vurdere behovet for ytterligere økning i husleie fra generalforsamlingen i 2026.

Forslag til vedtak: Generalforsamlings vedtaket fra 2019 videreføres og fellesutgiftene økes med 5% fra 1. januar 2026.

5.2 Forslag fra styret om justering av pris ved kjøp av fellesareal

Pris på lofts- og kjellerareal til utbygging ble sist endret i 1. januar 2024 og er pr i dagsom følger:

Kjellerareal kr 4 200,-/kvm BRA

Loftsareal kr 8 300,-/kvm BRA

Ved endringen i 2024 ble prisene økt med 15 % for å nærme oss antatt markedspris uten at prishoppet skulle være veldig dramatisk. Styret anbefalte at prisene ble økt tilsvarende ved årets generalforsamling.

Ikke alle Torshovgårdene har retningslinjer for utbygging av loft, og dermed priser vi kan sammenligne med. Som sammenligningsgrunnlag kan vi likevel legge frem at: Torshov Kv XVII opererer med priser på kr 20 000,-/kvm for loftsareal og kr 10 000,-/kvm for kjellerareal.

Forslag til vedtak: Styret foreslår å øke pris på kjeller og loftsareal med ca 15 % pr 1.juni 2025 for å nærme oss antatt markedspris litt mer.

Nye priser vil da bli:

Kjellerareal kr 4 800,-/kvm BRA

Loftsareal kr 9 500,-/kvm BRA

Styret foreslår videre at andelseiere som er i gang med søknad om arealutvidelse pr 12.mai 2025, får kjøpe fellesareal til gammel pris, så fremt kontraktinngåelse skjer før neste ordinære generalforsamling i 2026.

6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen (Karen Mæhle og Terje Falch) har følgende forslag til styrevalg på generalforsamlingen 2025:

Styremedlemmer

1. Nina Tangstrøm, leder (ikke på valg)
2. Nina Stenstholt (gjenvelges)
3. Maria Ramberg (ikke på valg)
4. Roger Sanka Faye (ny)

Varamedlemmer

1. Marianne Engelstad (gjenvelges)
2. Vegard Fleischer Orkelborg (ny)

Valgkomité neste år

1. Anders Bjørkås Knuten (ny)
2. Terje Falch (gjenvelges)

6.1 Styreleder

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Anders Knuten og Nina Stensholt

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Maria Ramberg

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Marianne Engelstad og Roger Sanka Faye

6.4 Valg av valgkomité

Komiteén har bestått av Terje Falch leder og Karen Mæle

7. 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, 05.05.2025

Styret i Borettslaget Torshov Kv IX

Styreleder, Nina Tangstrøm
Styremedlem, Maria Ramberg
Styremedlem, Nina Stensholt
Styremedlem, Anders Knuten
Varamedlem, Marianne Engelstad
Varamedlem, Roger Sanka Faye

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Torshov Kv IX

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Nina Tangstrøm
Styremedlem, Maria Ramberg
Styremedlem, Nina Stensholt
Styremedlem, Anders Knuten
Varamedlem, Marianne Engelstad
Varamedlem, Roger Sanka Faye

Styret har bestått av 3 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på styret@torshov9.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 IX

BORETTSLAGET TORSHOV KV IX er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 946684112. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 129 boligenheter fordelt på 18 oppganger.

Borettslaget ligger i bydel Sagene i Oslo og har følgende gate adresser: • Agathe Grøndahls gate 1, 3, 5, 7, 9 og 11, med gnr/bnr 225/1, 2, 3, 4, 5, 6 • Per Kvibergs gate 24 og 26, med gnr/bnr 225/71, 72 • Krebs Gate 10, 12, 14, 16 og 18, med gnr/bnr 225/147, 150, 152, 154, 156 • Vogts gate 61, med gnr/bnr 225/370

Bygården er bygget på 1920-tallet og står på byantikvarens gule liste.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Alle vaktmestertjenester blir utført av Gamle Oslo Servicesentral. Vår vaktmester heter Geir og kan nås på telefon : 415 01 383 eller e-post: vakt9@gos.no. Det er også mulig å ringe Gamle Oslo Servicesentral på telefon 23 30 11 50.

Alle bestillinger av ekstraordinære vaktmestertjenester skal gå igjennom styret.

Nytt fra februar 2025 er at trappevask utføres av Ren Service. Vår kontaktperson heter Øyvind Sørensen og kan nås på e-post oyvind@renservice.no og tlf: 41 42 37 37 Ved eventuelle klager på renholdet er det fint om styret blir satt på kopi.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget inngikk i slutten av 2023 en ny fellesavtale med Telenor som heter Frihet S. Inkludert i avtalen er enten bredbånd med hastighet 1000mpbs, eller bredbånd 50mpbs og basis tv-pakke. Andelseiere som ønsker høyere hastighet og/eller flere tv-kanaler må inngå en egen tilleggsavtale med Telenor.

Nøkler, skilt

Nøkler til oppgangsdør og kjeller/loft kan bestilles via skjema på borettslagets nettsider: torshovix.naborom.no.

Andelseier ordner selv med nøkler til egen leilighet, skilt til postkasse og skilt til dørcalling. Dersom det er vanskelig å få satt inn navn i dørcallingen kan vaktmesteren kontaktes. Skilt til postkassa kan bestilles hos Zachariassen Jernvare AS, i Hegermannsgate 23A. Telefon: 22 71 16 00.

Borettslaget har etablert en digital nøkkelløsning på alle oppgangsdørene gjennom tjenesten Unloc. Kontakt OBF, på telefon: 22 12 23 40, for å bli registrert for digital nøkkel.

Systemnøklerne vi har per i dag har gått ut på dato. Vi vil derfor i løpet av neste styreperiode 2025/2026 få nye nøkler til felles arealer.

Parkering

Borettslaget har ingen parkeringsplasser og det er parkering forbudt i bakgården. Gateparkering må benyttes også av håndverkere som ikke har fått særskilt tillatelse fra styret. Fra og med 01.05.24 vil P-service utføre jevnlige kontroller av gårdsrommet.

Kjøring i bakgården må begrenses da det er mange barn i bakgården. Styret henstiller derfor om at det kjøres sakte inne i gården og at en person går foran bilen, når det er mulig. Porten må holdes lukket til enhver tid.

Bruksoverlating

Bruksoverlating, altså utleie av andelen, er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Alle andelseiere har etter loven rett til å leie ut sin andel i inntil 30 dager pr kalenderår, uten å søke styret.

Fellesarealer / dugnad i gården

Borettslaget har en egen «Grønngruppe» av frivillige som møtes og bidrar til beplantning og stell av våre grøntarealer. Gruppen har de siste par årene ikke vært veldig aktiv og styret oppfordrer andelseiere som ønsker å bidra til en grønt og fint gårdsrom om å melde sin interesse.

Borettslaget har dugnad 2 ganger i året, vår og høst. I forkant av dugnadene blir alle sykler i gårdsrommet merket med strips eller lignende. Dette for at vi jevnlig skal kunne rydde i sykkelparken i gården. Sykler der merkingen ikke er fjernet før dugnaden vil bli gitt bort til Torshov Aktivitetshus.

Det skal ikke gjensettes personlige eiendeler i fellesarealene. Vaktmesteren går jevnlig rundt i gården og merker private eiendeler som står i fellesarealene. Dersom det er ting man ønsker å kvitte seg med, er man selv ansvarlig for å få tingen fjernet, eller transportert til nærmeste gjenbruksstasjon.

Leilighetsutvidelser i borettslaget per 2024

Borettslaget har vedtatt en praksis der naboleiligheter i samme oppgang kan slås sammen og de delene av gårdens fellesarealer som ikke må benyttes til boder og fellesfunksjoner kan selges til leiligheter i henholdsvis første og tredje etasje for utbygging og dermed utvidelse av arealene i leiligheten. Motivasjonen for dette er å gi økte inntekter til borettslaget i form av husleie samt å øke stabiliteten i borettslaget ved at flere store leiligheter fører til at folk kan bli boende lenger i gården.

Prosedyrene for leilighetsutvidelse er beskrevet i "Reglement for utvidelse av leiligheter til kjeller eller loft og for sammenslåing av leiligheter i borettslaget A/L Torshov Kv. IX" vedtatt første gang på ekstraordinær generalforsamling 25. november 1999 og sist endret på generalforsamlingen i 2022.

Det er antatt at totalt 73 leiligheter i borettslaget har eller har hatt mulighet for utbygging. Statusen på utbygginger og sammenslåinger pr 31.12.2024 er som følger:

51 leiligheter er ferdig utbygget (26 kjeller og 25 loft)

2 leiligheter er utvidet ved sammenslåing med naboileilighet

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det er likevel mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten. Vi har felles brannvarslingsanlegg i gården. Det blir hvert år utført kontroll med røykvarslerne som tilhører dette anlegget. Kontrollen foregår fra oppgangen og kontrollør trenger ikke tilgang til leilighetene.

Det ble høsten 2024 montert brannslukningsapparater på alle fellesarealer på loft og i kjellere. Alle andelseiere fikk også utdelt nye brannslukningsapparater.

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

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 IX, plikter å sørge for systematisk oppfølging 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, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene. Følgende er gjort i år:

- vaktmester har gått runder i alle kjellere og loft og kontrollert brannsikkerheten samt hatt egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene
- vaktmester kontrollerer jevnlig apparatene på lekeplassen
- styret vil i løpet av 2025 få lukket de siste avvikende påpekt av BRE.
- styret har inngått avtale med OBF om en HMS-portal som ved hjelp av sjekkliste og påminnelser om tiltak sikrer at styret oppfyller kravene til HMS i borettslaget.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Torshov Kv IX er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har

polisenummer 78551669.

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 eller til styret på e-post styret@torshov9.no

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 9 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

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

2024:Lukking av avvik meldt etter tilsyn fra Brann og Redningsetaten. Rehabilitering av 5 piper.

2023: Alle pipene i borettslaget må i løpet av den 10-års periode rehabiliteres. 5 av pipene ble tatt i 2023. Det ble kjøpt inn en ny vaskemaskin til fellesvaskeriet i Per Kvibergsgate 24a.

2022:Sokkel inn mot bakgården ble tatt på nytt pga sprekkdannelser etter fasaderehabiliteringen.

2021:Rehabilitering av fasadene mot bakgården skiftet kjellervinduer og noen arkvinduer inn mot bakgården.

2020:Oppussing av bakgårdsarealene. Etablering av nye sykkelparkeringer, bygging av tørkebod og skur til barnevogner

2019: Rehabilitering av fasade mot Vogts gate. Utskiftning av enkelte kjellervinduer. Vedlikehold av all belegningsstein i gården.

2018: Rehabilitering av fasade mot Per Kvibergs gate og Agathe Grøndahls gate. Etablering av rassikring/snøfangere i Per Kvibergs gate og Agathe Grøndahls gate. Ny belegningsstein foran inngangspartier i gården og flere sykkelparkeringer. Oppretting av støttemur i bakgården. Planting trær langs Krebs gate, er det var skader etter dreneringsarbeidet.

2017:Rehabilitering av fasade mot Krebs gate.

2016: Ingen større vedlikehold igangsatt, da det ble bestilt en grundig tilstandsrapport fra et rådgivende ingeniørfirma.

2015: Skiftet to sett vann- og avløpsrør i Agathe Grøndahls Gate. Utbedring av fukt og sopp, utbedring av tak. Opprettelsen av søppelanlegg, drenering og utskifting av vann alle vannledninger mot Krebs.

2013: Maling av nedre del av fasade. Reparasjoner av skader rundt inngangsdørene – arbeidet videreført i 2014. Tømming av Sandfang (kummer) tilhørende borettslaget. Avtale ble inngått om regelmessig tømming.

2012: Rehabilitering av avløpsrør og bunnledninger. Rehabilitering av lekeplass. Rehabilitering av skader og slitasje på fasadesokkel.

2011: Utskiftning av inngangsdører til leilighetene og fellesarealene.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 15 møter og behandlet 68 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, herunder: felleskostnader og gjennomgang av gjeldende avtaler, brannvern, mindre vedlikehold, naborom, vedlikeholds plan og gjennomføring av dugnader.

Styrets planer for arbeid i neste styreperiode

05.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Torshov Kv IX

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



j rsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	6 771 270	6 612 138	6 754 207	7 075 077
Sum		6 771 270	6 612 138	6 754 207	7 075 077
Sum		6 771 270	6 612 138	6 754 207	7 075 077
Forretningsførsel og revisjon	2	246 599	242 191	258 007	275 130
Lønn og honorar	3	238 096	238 096	247 620	252 953
Vedlikehold	4	1 162 021	448 339	1 546 000	1 284 000
Eksterne tjenester	5	796 476	705 011	806 540	750 000
Kabel-tv og bredbånd		385 451	675 618	387 000	385 452
Forsikring		485 897	444 443	485 820	520 000
Kommunale avgifter		1 327 510	1 100 428	1 328 000	1 534 000
Festeavgifter		206 042	206 042	214 000	206 000
Brensel og strøm		101 444	110 536	150 000	100 000
Drift maskiner		2 188	0	0	0
Andre driftsutgifter	6	121 655	759 534	160 000	100 000
Sum		5 073 377	4 930 237	5 582 987	5 407 535
Driftsresultat før individuell innbetaling		1 697 893	1 681 901	1 171 220	1 667 542
Driftsresultat etter individuell innbetaling		1 697 893	1 681 901	1 171 220	1 667 542
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	82 482	71 117	3 000	40 000
Rentekostnad	8	1 507 022	1 282 167	1 442 380	1 455 659
Andre finansposter	9	-41 473	-38 296	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 383 068	-1 172 755	-1 439 380	-1 415 659
j rsresultat	10	314 825	509 146	-268 160	251 883
Budsjettmessige poster					
Avdrag på lån		-573 079	-630 245	-583 337	-606 356
Endring i disponible midler	10	-258 254	-121 099	-851 497	-354 473

j rsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	15, 16	4 064 338	4 064 338
P³ kostnader	15	4 152 576	4 152 576
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		8 216 914	8 216 914
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		26 088	104 043
Til gode av forretningsfjrrer		1 300	5 300
Forskuddsbetalte kostnader	11	791 421	678 620
Andre fordringer		12 457	42 781
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		9 208	9 208
Innest³ ende p³ driftskonto		1 789 453	1 869 274
Innest³ ende p³ sN rvilk³ r		408 633	498 909
Sum omløpsmidler		3 038 559	3 208 134
SUM EIENDELER		11 255 473	11 425 048

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	12	39 000	39 000
Annen egenkapital 1.1		-14 748 362	-15 257 508
i rets resultat	10	314 825	509 146
Sum egenkapital	13	-14 394 537	-14 709 362
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev ¹³ n	14	24 425 359	24 998 438
Sum langsiktig gjeld		24 425 359	24 998 438
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 545	0
Gjeld til forvaltningsklient		2 499	2 352
Leverandørgjeld		1 056 703	884 765
P ³ Innpne renter		24 432	24 325
P ³ Innpne avdrag langsiktig gjeld		6 512	5 996
Annen kortsiktig gjeld		124 960	218 534
Sum kortsiktig gjeld		1 224 651	1 135 972
Sum gjeld		25 650 010	26 134 410
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 255 473	11 425 048

Oslo 31.12.24

Styret i Borettslaget Torshov Kv IX

Sted: _____, dato: _____

Nina Tangstrøm
Styreleder

Nina Stensholt
Styremedlem

Anders Knuten
Styremedlem

Maria Ramberg
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet 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 nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt belopp 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 belopp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	3 548 052	3 379 188	3 548 060	3 821 633
3606 Vedlikeholdstillegg	623 724	616 392	623 630	623 630
3607 Renter og avdrag	2 025 624	1 733 556	2 025 717	2 062 014
3611 Inntekt trappevask	154 800	154 800	154 800	154 800
3612 Inntekt kabel-tv	0	490 716	0	0
3625 Inntekt bredband	387 000	204 336	387 000	387 000
3690 Andre inntekter	4 080	0	0	0
3692 Inntekt vaskeri	27 990	33 150	15 000	26 000
Sum	6 771 270	6 612 138	6 754 207	7 075 077

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	4 750	19 044	20 234	13 130
Forretningsførerhonorar	168 618	166 128	172 773	175 000
Annen regnskapsførsel	73 231	57 019	65 000	87 000
Sum	246 599	242 191	258 007	275 130

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	208 673	208 673	217 020	223 530
Arbeidsgiveravgift	29 423	29 423	30 600	29 423
Sum	238 096	238 096	247 620	252 953

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024. Laget er ikke pliktig til ³ ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	886 479	756 947	1 500 000	1 250 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	153 429	-360 919	10 000	0
6620 Vedlikehold uteomr ³ de	78 836	32 282	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	13 277	7 810	12 000	14 000
6650 P ³ kostning / Rehabilitering / Investering	0	2 220	0	0
6695 Egenandel forsikring	30 000	10 000	24 000	20 000
Sum	1 162 021	448 339	1 546 000	1 284 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	472 170	450 014	482 962	490 000
6360 Renhold	234 274	186 894	228 578	190 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	27 143	35 087	60 000	30 000
6725 J uridisk r ³ dgivning	0	16 031	0	0
6730 Honorar for teknisk r ³ dgivning honorar	10 191	3 400	0	10 000
6740 Honorar konsulenttjenester	52 697	8 325	0	30 000
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	0	0	35 000	0
6790 Annen fremmed tjeneste	0	5 260	0	0
Sum	796 476	705 011	806 540	750 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6550 Driftsmateriale	0	1 519	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bñker, scanning	0	2 747	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	767	908	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	8 514	14 980	10 000	0
7720 Generalforsamling / ³ rsmñte	4 315	20 667	20 000	0
7770 Bank og kortgebyrer	6 844	11 705	0	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	250	0	0
7772 Andre gebyrer	0	-1 250	0	0
7781 Kostnader for bomiljñtiltak	6 841	29 715	30 000	0
7790 Andre driftskostnader	94 375	678 292	100 000	100 000
Sum	121 655	759 534	160 000	100 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	80 171	71 117	3 000	40 000
8059 Andre renteinntekter	2 311	0	0	0
Sum	82 482	71 117	3 000	40 000

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8144 L ³ nenr 9492.70.31064	1 019 471	873 554	980 682	980 130
8146 L ³ nenr 9492.70.40942	487 551	405 537	461 698	475 529
8159 Andre rentekostnader	0	3 076	0	0
Sum	1 507 022	1 282 167	1 442 380	1 455 659

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	-41 473	-38 296	0	0
Sum	-41 473	-38 296	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	2 072 162	2 193 261
B. Endringer disponible midler		
i rets resultat	314 825	509 146
Avdrag langsiktig l ³ n	-573 079	-630 245
B. i rets endring i disponible midler	56 571	388 047
C. Disponible midler 31.12	1 813 908	2 072 162

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	558 920	485 895
1749 Forskuddsbetalte kostnader	232 501	192 725
Sum	791 421	678 620

Note 12 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 130 andeler a kr 300,-

Note 13 - 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 eiendelenes. 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.

Note 14 - L³ n

Kreditor:

Form³ l:

L³ nenummer:

L³ netype:

Opptaks³ r:

Rentesats:

Beregnet innfridd:

Opprinnelig l³ nebelrjp:

L³ nesaldo 01.01:

Avdrag i perioden:

L³ nesaldo 31.12:

Saldo 5³ r frem i tid:

Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF
Refinansiering av kreditt 9492.70.39782 og oppl ³ ning (ca 4 000 000,-) til ferdigstillelse av fasaderehabiliteringen.	Oppl ³ ning til fasaderehabilitering og refinansiering av eksisterende l ³ n.
94927040942	94927031064
Annuitet	Annuitet
2021	2018
6.10 %	6.10 %
26.06.2051	26.10.2043
8 500 000	20 000 000
8 059 255	16 945 179
117 609	454 954
7 941 646	16 490 225
7 237 449	13 755 467

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 94927031064	1	255 583	255 583
	1	249 186	249 186
	1	225 353	225 353
	1	223 991	223 991
	1	220 481	220 481
	1	214 769	214 769
	1	208 483	208 483
	1	207 883	207 883
	1	199 664	199 664
	1	193 756	193 756
	1	192 946	192 946
	1	192 049	192 049
	2	182 991	365 982
	1	181 264	181 264
	1	181 082	181 082
	1	181 034	181 034
	1	180 516	180 516
	1	179 250	179 250
	1	177 409	177 409
	1	175 567	175 567
	1	173 721	173 721
	1	172 930	172 930
	1	172 038	172 038
	1	169 986	169 986
	1	169 506	169 506
	1	169 108	169 108

L³ n

1	168 087	168 087
1	166 245	166 245
1	162 505	162 505
1	162 347	162 347
1	159 220	159 220
1	158 765	158 765
2	156 866	313 732
1	156 233	156 233
1	152 492	152 492
1	147 500	147 500
1	146 805	146 805
1	144 781	144 781
1	144 484	144 484
1	142 743	142 743
1	141 990	141 990
1	141 904	141 904
1	140 125	140 125
1	139 948	139 948
1	138 782	138 782
1	138 164	138 164
1	135 565	135 565
1	134 423	134 423
1	133 905	133 905
1	132 102	132 102
1	131 431	131 431
1	129 407	129 407
1	129 288	129 288
1	129 268	129 268
1	128 199	128 199
1	128 146	128 146
1	127 000	127 000
1	125 365	125 365
1	123 260	123 260
1	123 202	123 202
2	121 418	242 836
4	119 519	478 076
1	117 563	117 563
1	115 362	115 362
1	114 806	114 806
1	112 672	112 672
1	110 830	110 830
3	106 457	319 371
2	104 558	209 116
2	102 716	205 432
4	100 817	403 268
2	98 976	197 952
1	97 077	97 077
2	95 293	190 586
2	93 394	186 788
4	91 553	366 212
4	89 654	358 616

L³ n

	10	87 813	878 130
	3	85 914	257 742
	2	84 072	168 144
	2	82 173	164 346
	5	80 332	401 660
	1	78 433	78 433
	2	76 591	153 182
	1	74 692	74 692
	1	72 851	72 851
	1	69 111	69 111
	2	67 212	134 424
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 94927040942	1	123 088	123 088
	1	120 007	120 007
	1	108 529	108 529
	1	107 873	107 873
	1	106 183	106 183
	1	103 432	103 432
	1	100 405	100 405
	1	100 116	100 116
	1	96 158	96 158
	1	93 312	93 312
	1	92 922	92 922
	1	92 490	92 490
	2	88 128	176 256
	1	87 296	87 296
	1	87 209	87 209
	1	87 186	87 186
	1	86 936	86 936
	1	86 326	86 326
	1	85 440	85 440
	1	84 553	84 553
	1	83 664	83 664
	1	83 283	83 283
	1	82 853	82 853
	1	81 865	81 865
	1	81 634	81 634
	1	81 442	81 442
	1	80 950	80 950
	1	80 063	80 063
	1	78 262	78 262
	1	78 186	78 186
	1	76 680	76 680
	1	76 461	76 461
	2	75 546	151 092
	1	75 241	75 241
	1	73 440	73 440
	1	71 036	71 036
	1	70 701	70 701
	1	69 726	69 726

L³ n

1	69 583	69 583
1	68 745	68 745
1	68 382	68 382
1	68 341	68 341
1	67 484	67 484
1	67 398	67 398
1	66 837	66 837
1	66 539	66 539
1	65 288	65 288
1	64 738	64 738
1	64 488	64 488
1	63 620	63 620
1	63 297	63 297
1	62 322	62 322
1	62 265	62 265
1	62 255	62 255
1	61 740	61 740
1	61 715	61 715
1	61 163	61 163
1	60 375	60 375
1	59 362	59 362
1	59 334	59 334
2	58 475	116 950
4	57 560	230 240
1	56 618	56 618
1	55 558	55 558
1	55 290	55 290
1	54 262	54 262
1	53 376	53 376
3	51 269	153 807
2	50 355	100 710
2	49 468	98 936
4	48 553	194 212
2	47 667	95 334
1	46 752	46 752
2	45 893	91 786
2	44 978	89 956
4	44 092	176 368
4	43 177	172 708
10	42 290	422 900
3	41 376	124 128
2	40 489	80 978
2	39 574	79 148
5	38 688	193 440
1	37 773	37 773
2	36 886	73 772
1	35 972	35 972
1	35 085	35 085
1	33 283	33 283
2	32 369	64 738

L³ n

Kommentarer til l³ n

Borettslagets l³ n er sikret ved pant i eiendommen som har en bokført verdi p³ 8.216.914.

Note 15 - Eiendeler

	Ingen avskrivning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 216 914
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 216 914
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 216 914
Antatt levetid i 3 r :	

Note 16 - Bygninger

Bygningene er oppført ca. 1920, og anskaffelseskostnaden var kr 4.064.338,- Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. J fr. note om vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Torshov Kv IX.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Torshov Kv IX

Styreleder	Nina Tangstrøm (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Nina Stensholt (sign.)	30.04.2025
Styremedlem	Maria Ramberg (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Anders Knuten (sign.)	02.05.2025

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov KV IX

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Torshov KV IX** som viser et **overskudd på NOK 314 825**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskaper er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 13 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 5.mai 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 3f253924-e9fc-4633-8a59-00adc992e9c3

Side 2 av 2

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>

2025-05-05 07:47:56 UTC+00:00

Steinar Arild Loven



NO BankID - cd37d82f-3bd7-4074-bf13-2811be4eb19d

Document ID: 3f253924-e9fc-4633-8a59-00adc992e9c3

PROTOKOLL 2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov Kv IX mandag 12.05.2025 kl. 17:30 - Zoom.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Torshov Kv IX

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Ingebjørg Larsdotter Hjermsstad (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 23 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 24 stemmeberettigede.

Vedtak:

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:

Ingebjørg Larsdotter Hjermsstad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Nina Stensholt 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 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt å honorere styret med kr 223 530,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om BRE og lukking av avvik

Styreleder orienterer muntlig under møtet om hva som har blitt gjort og hva som gjenstår.

Vedtak:

Sak ble tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret om framleie av andeler

Flere andelseiere har meldt fra om mye gjennomtrekk i leiligheter i gården.

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

OBF registrerer leietakere inn i datasystemet og trenger følgende informasjon: Fullt navn, e-postadresse og mobilnummer, samt hvilket boligselskap og hvilken leilighet det gjelder. OBF trenger også å vite når leieforholdet starter. Administrasjonskostnaden for å registrere leietaker er kr 451,- inkl.mva + fakturagebyr og belastes **borettslaget**. **Gebyret belastes ikke eier, slik det stod i innkallingen.**

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Vedtak:

Sak ble tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om videreføring av årlig økning av felleskostnader på 5%

På generalforsamlingen i 2019 ble det vedtatt en årlig økning av fellesutgifter på 5%. Tanken den gang var at en økning i fellesutgifter som lå litt høyere enn antatt KPI på sikt ville gi oss mulighet til å bygge opp et vedlikeholdsfond. Den generelle økonomiske utviklingen i samfunnet har imidlertid gjort at økningen i fellesutgifter knapt nok har holdt til å holde tritt med prisutviklingen på varer og tjenester som borettslaget kjøper.

Styret har de siste årene hatt fokus på å holde utgifter nede for å unngå ytterligere økninger i fellesutgifter. Så langt har vi klart å gjøre nødvendig vedlikehold som branntetting og piperehabilitering uten ytterligere låneopptak. I løpet av neste styreperiode (2025-2026) vil styret få utarbeidet en ny helhetlig vedlikeholdsplan for de neste 10 årene. På bakgrunn av denne vil vi også måtte vurdere behovet for ytterligere økning i husleie fra generalforsamlingen i 2026.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at Generalforsamlingsvedtaket fra 2019 videreføres og fellesutgiftene økes med 5% fra 1. januar 2026.

5.2 Forslag fra styret om justering av pris ved kjøp av fellesareal

Pris på lofts- og kjellerareal til utbygging ble sist endret i 1. januar 2024 og er pr i dag som følger:

Kjellerareal kr 4 200,-/kvm BRA

Loftsareal kr 8 300,-/kvm BRA

Ved endringen i 2024 ble prisene økt med 15 % for å nærme oss antatt markedspris uten at prishoppet skulle være veldig dramatisk. Styret anbefalte at prisene ble økt tilsvarende ved årets generalforsamling.

Ikke alle Torshovgårdene har retningslinjer for utbygging av loft, og dermed priser vi kan sammenligne med. Som sammenligningsgrunnlag kan vi likevel legge frem at: Torshov Kv XVII opererer med priser på kr 20 000,-/kvm for loftsareal og kr 10 000,-/kvm for kjellerareal.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt å øke pris på kjeller og loftsareal med ca 15 % pr 1.juni 2025 for å nærme oss antatt markedspris litt mer.

Nye priser som ble vedtatt er:

Kjellerareal kr 4 800,-/kvm BRA

Loftsareal kr 9 500,-/kvm BRA

Videre ble det enstemmig vedtatt at andelseiere som er i gang med søknad om arealutvidelse pr 12.mai 2025, får kjøpe fellesareal til gammel pris, så fremt kontraktinngåelse skjer før neste ordinære generalforsamling i 2026.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Styreleder

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Anders Knuten og Nina Stensholt

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Maria Ramberg

Vedtak:

Nina Stensholt og Roger Sanka Faye ble valgt som styremedlemmer for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Marianne Engelstad og Roger Sanka Faye

Vedtak:

Marianne Engelstad og Vegard Fleischer Orkelborg ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Komiteén har bestått av Terje Falch leder og Karen Mæle

Vedtak:

Anders Bjørkås Knuten og Terje Falch ble valgt som valgkomité for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamlingen ble hevet kl.18.37.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Nina Tangstrøm, 1 år igjen

Styremedlem, Nina Stensholt, for 2 år

Styremedlem, Maria Ramberg, 1 år igjen

Styremedlem, Roger Sanka Faye, for 2 år

Varamedlem, Vegard Fleischer Orkelborg, for 1 år

Varamedlem, Marianne Engelstad, for 1 år

Protokoll for Borettslaget Torshov Kv IX

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ingebjørg Larsdotter Hjermsstad (sign.)	12.05.2025
Protokollvitne	Nina Stensholt (sign.)	12.05.2025



NOTATBLAD

Arbeidssted (Matriksnummer, adresse)	Gnr / Bnr: 225 / 370	nummer
Arbeidets og bygningens art	Adresse: VOGTS GATE 61 B	vert
Tiltakshaver	Saksnr: 2002/09408	
Ansvarlig søker	Registrert dato: 03102002	

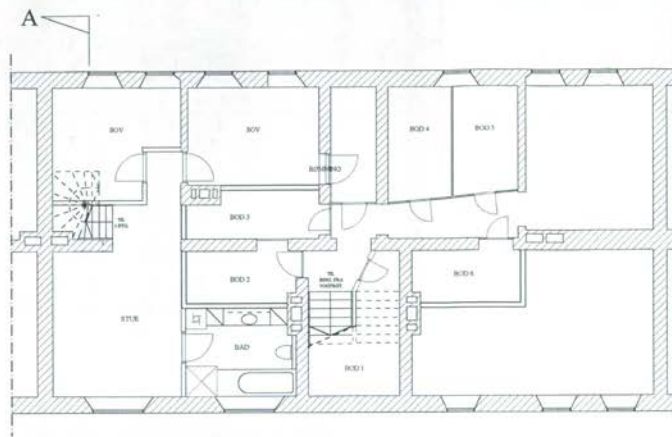
1 ✓	16	31	46	61	76	91								
2 ✓	17	32	47	62	77	92								
3 ✓	18	33	48	63	78	93								
4 X	19	34	49	64	79	94								
5 X	20	35	50	65	80	95								
6 X	21	36	51	66	81	96								
7	22	37	52	67	82	97								
8	23	38	53	68	83	98								
9	24	39	54	69	84	99								
10	25	40	55	70	85	100								
11	26	41	56	71	86									
12	27	42	57	72	87									
13	28	43	58	73	88									
14	29	44	59	74	89									
15	30	45	60	75	90									

Meldt GAB 07.11.2002

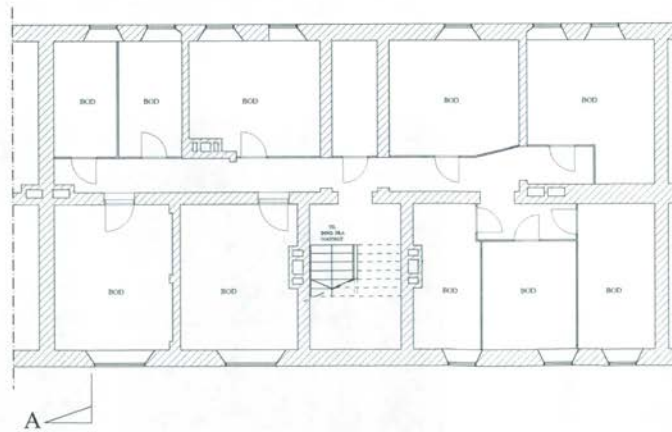
fæd!!

Dig. byggemj.

Godkj. 25/10-02 Igangs. 24/4-03 Tatt i bruk: 1 -



NY UTFORMING



EKSISTERENDE
UTFORMING

D1

1

BYGGEMELDINGS- TEGNING

DENNE TEIKNING ER BESKYTTET VED LOV OM ARKITEKT

Skjema: Raststad-galleri Dato:

Prosjekt: ANGELL-OLSEN/DEVOLD MIDTUN
VOGTSGATE 61, GNR. 225/BNR. 370

Tegning: KJELLER ETASJE

Skala	Dato	Tegn. No.	Rev.
1:100	15.09.2002	101	
RASTAD & RELLING ARKITEKTKONTOR AS			
Bakken 1543			
Arkitekt: M. R. Raststad			
Prosjekt: Voksenhuset 127 Vika, 0111 Oslo			
Tegning: 22.09.02 M. Raststad, 22.09.02 M. Raststad			
E-mail: post@rastad-relling.no			



D1

2

BYGGEMELDINGS-
TEGNING

DEMO TECHNIQUE IS NECESSARY FOR LOW-ON-ANCHORING

[illegible]

Kv.	Beskrivelsen gik til:	Dato
Projekt: ANGELL-OLSEN/DEVOLD MIDTUN VOGTSGATE 61, GNR. 225/BNR. 370		

Page	
------	--

PLAN 1. ETASJE

Miljønrk	Dato	Tegn. Nr.	Rev.
1:100	15.09.2002	102	

RASTAD & RELLING ARKITEKTKONTOR AS
 Etahlet 1943
 Arkitektfirmaet M&R, Interiørarkitektur M&R
 Freship Nansen Place 8, Postboks 1297 Viken, 0111 OSLO
 Telefon 22 00 83 80 Telefax 22 00 83 80
 E-mail post@rastad-relling.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Rastad & Relling Arkitektkontor AS
Postboks 1297 - Vika
0111 OSLO

Dato: **02 FEB. 2005**

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200209408-9 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Thomas Ruyter	Arkivkode: 531
Byggeplass:	VOGTS GATE 61B	Eiendom:	225/370
Tiltakshaver:	Borettslaget Torshov Kvartal IX	Adresse:	Vogts gate 61, 0477 OSLO
Søker:	Rastad & Relling Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 1297 - Vika, 0111 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Innredning av kjeller

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse. Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Bolig-tett by

Tor Valstad
For avdelingsleder

Thomas Ruyter
Saksbehandler

Kopi til:

- Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Ammeldelse N.D.
Andragende
C. Tjørning



1.

Expeditions-Dokument m. 1.

angaaende *vaaringshus*
paa Matr.-No. *Thorshavn IX. Gruppe B. (No 61 Bagls gate No 1 til gate II)*
Indleveret *26 februar 1927* Attesteret *21/1-1927*

Oversendes Hr. Opmålingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. _____
Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
hvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloak-
vesenets til Afgivelse af de i § 30 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den *1/3 27.*

H. Piltmann

124/21

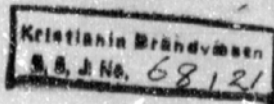


124/21

*Snorken hvide er
Kontrakt*

km 3/3 21

Gunnar Tøft



Omsøgt. H. Brandstyg

Kristiania den 1 mars 1927

124/21

H. Piltmann



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Lars Andersen
Vogts gate 61 B
0477 OSLO

Dato: **18 DES. 2002**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200108837-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Kjell Ivar Kjølhamar

Arkivkode: 531

Byggeplass:	VOGTS GATE 61	Eiendom:	225/370/0/0
Tiltakshaver:	Brl. Torshov Kv.IX v/ Ristebråten/Andersen	Adresse:	Vogts gate 61, 0477 OSLO
Søker:	Rastad & Relling Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 1297 - Vika, 0111 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

VEDR. BODSITUASJONEN

Vi viser til Deres brev datert 16.12.02 vedrørende bytte av bod ved utbygging av kjeller og loft på ovennevnte eiendom.

Plan- og bygningsetaten har ingen bemerkninger til at to av eiendommens andelseiere bytter sine respektive boder. Byttet av boder er etter eget ønske da det vil gi bedre planløsninger i forbindelse med de to separate tiltakene for loft og kjeller.

Det presiseres i forbindelse med bodbyttet at tiltaket fortsatt skal ivareta teknisk forskrift § 10-34 og at endringen ikke endrer de branntekniske forholdene.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

T. Ruster
For Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Kjell Ivar Kjølhamar
Kjell Ivar Kjølhamar
saksbehandler



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbc.oslo.kommune.no

videresender dette til deg til orientering.

A

----- Opprinnelig melding -----

Emne:Vedrørende sak 200209408

Dato:2026-02-24 16:03

Avsender:Andreas Tinglum <andreas@tinglum.no>

Mottaker:postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Kopi til:Anja Gjørsum <anja@nytt.no>

Hei, først vil jeg takke for god bistand fra kundesenteret de siste dagene. Det har gjort det mye enklere å finne fram i gammel og kompleks materie.

I forbindelse med et planlagt salg av leiligheten har vi oppdaget at tegningene for nå-situasjon som ligger i denne saken, ikke stemmer overens med det som ble bygget før ferdigattest ble gitt i februar 2005. Vi har eid leiligheten siden 2007 og det er ikke gjort endringer i vår del av kjelleretasjen i denne perioden.

For å følge resonnementet i denne henvendelsen trenger dere også å se til sak 200108837.

Disse to sakene gjelder parallelle utbygginger i Vogts gate 61b. Begge sendte hver sine søknader. Underveis i prosessen ble de to enige om at de kunne bytte boder for å innlemme mer areal i sine respektive utbygginger.

For å avklare dette sendte de to et felles brev til PBE, datert 16. desember 2002. Dette brevet er kun journalført i sak 200108837, men skulle vært ført i begge sakene. I brevet er det henvist til vedlagte byggetegninger som beskrev opprinnelig planlagt arealdisponering og byggetegninger for ny arealdisponering. Vedleggene er ikke tilgjengelige i den digitale saken.

PBE besvarte brevet 18. desember 2002. I svaret aksepteres bodbyttene. Av svaret framgår det tydelig at saksbehandler har forholdt seg til realitetene i utbyggingene når det står «...det vil gi bedre planløsning i de to separate tiltakene for loft og kjeller.»

Vi antar at når tiltakshaverne har delt oppdaterte byggetegninger med PBE, og fått positiv bekreftelse ved at «Plan- og bygningsetaten har ingen bemerkninger...» er det rimelig at de anså de nye tegningene som akseptert og registrert.

Når det i 2005 ble søkt om ferdigattest var det derfor sannsynligvis under den antakelsen at nye tegninger allerede var registrert hos PBE som en del av denne dialogen.

Vi ber derfor om at den oppdaterte byggetegningen som ble delt 16.02.02, som skal samsvare med det som har vært status for det utbyggete arealet fra det sto ferdig, blir lagt inn i saksbehandlingssystemet som nå-situasjon i bolig Vogts gate 61b H0101. Vi har hatt dialog med borettslagets styre om saken og de bekrefter at nå-situasjonen stemmer overens med det som er godkjent av borettslagets styre da tiltaket ble gjennomført.

For ordens skyld vil vi nevne at vi kan bidra med den oppdaterte byggetegningen, dersom PBE ikke har den i sine arkiver.

mvh

Andreas Tinglum & Anja Gjørsum

Bekreftelse – innlemmelse av kjellerbod i leilighet 124, Borettslaget Torshov kv. IX



Torshov Kv IX, Styret <styret@torshov9.no>

Til Helena Holthe / Aktiv; Anja Gjørsum



ons. 25.02.2026 15:24

Du videresendte denne meldingen 25.02.2026 15:25.

Hei!

Jeg viser til samtaler angående utbyggingen av leilighet 124 i Borettslaget Torshov kv. IX, og bekrefter med dette at kjellerutbyggingen der er gjennomført i tråd med borettslagets utbyggingsreglement og gjeldende praksis.

Ved godkjente kjellerutbygginger har Borettslaget Torshov kv. IX etablert praksis for at den kjellerboden i fellesareal som andelseier disponerer, kan bygges inn i leiligheten og dermed innlemmes som del av leilighetens boligareal når arealet bygges om til boligformål. Andelseier sier da fra seg retten til å disponere kjellerbod i fellesareal.

Oppmålt boligareal etter utbygging, inkludert kjellerboden som er innlemmet, danner grunnlag for ny husleieberegning i tråd med borettslagets utbyggingsreglement.

Den aktuelle utbyggingen i leilighet 124 er gjennomført i tråd med denne praksisen og med styrets godkjenning.

Ta gjerne kontakt dersom dere har spørsmål i saken.

Vennlig hilsen

Nina Tangstrøm

Styreleder, Borettslaget Torshov kv. IX

Mobil: 416 86 619

Borettslaget Torshov Kv. IX

Orgnr: 946 684 112

www.torshov9.no

Fakturaadresse:

Borettslaget Torshov Kv. IX

Orgnr: 946 684 112

Fakturamottak OBF

Postboks 2730

7439 Trondheim



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vogts gate 61B
0477 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helena Holthe

Telefon: 924 10 393
E-post: helena.holthe@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre