

# Egenerklæring

Krebs' gate 14, 0478 OSLO

21 Apr 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Krebs' gate 14	Krebs' gate 14	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2017

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

---

Selger

Dahl, Trond Johan

Selger

Dahl, Randi Bjørnsdotter Øye

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall  
2024
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Etterisolering av fasaden - arbeidet utført i regi av sameie
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Entreprenør engasjert av sameie
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

## Kjeller

---

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
 Ja  Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

El arbeid ifm bytting av kjøkken

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sæter elektrokonsult AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2023

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rør arbeid ifm nytt kjøkken

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Alsidge VVS AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja  Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja  Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 44719938**


# Egenerklærings skjema


Name  
**Randi B Øye Dahl**

Date  
**2026-04-21**

Name  
**Trond Johan Dahl**

Date  
**2026-04-21**

Identification  
 **Randi B Øye Dahl**

Identification  
 **Trond Johan Dahl**



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Randi B Øye Dahl  
Trond Johan Dahl

21/04-2026  
13:58:50  
21/04-2026  
12:20:23

BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

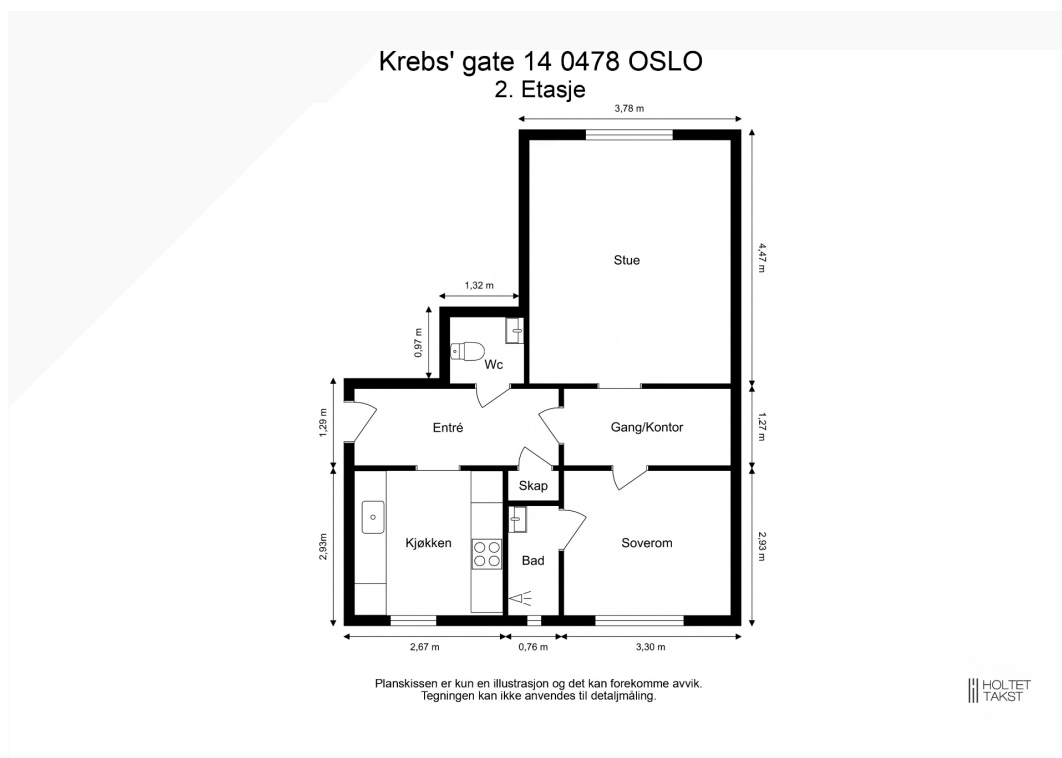
 Krebs' gate 14, 0478 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 225, bnr. 152

 Andelsnummer 88

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m<sup>2</sup> BRA-i: 51 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 02.05.2026

Oppdragsnr.: 22342-1483

Eiendomsverdi ref nr: FS9785

Autorisert foretak: Holtet takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Nikolai Norr

Vår ref: Halvor Tobias  
Holtet





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.

# Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

- Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
- Verdi- og lånetakst
- Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
- Byggelånsoppfølging
- Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



**Rapportansvarlig**

Nikolai Norr

Uavhengig Takstingeniør

nikolai@holtetakst.no

924 62 230

# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Takstobjektet er en 2-roms andelsleilighet. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med trapp. Det er installert callinganlegg med døråpner.

Det medfølger en kjellerbod på ca. 12 m<sup>2</sup> og en loftsbod på ca. 4 m<sup>2</sup>. Parkering skjer i gate etter gjeldende bestemmelser i området.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 51 m<sup>2</sup>. Planløsningen består av entré, kjøkken, stue, soverom, bad og separat toalettrom. Kjøkkenet er opplyst fornyet i 2023, og øvrige overflater er oppgradert i senere tid.

Leiligheten fremstår med en gjennomgående normal til god standard sett i forhold til alder og utførelse. Det er utført enkelte oppgraderinger, samtidig som deler av konstruksjoner og løsninger er av eldre dato og må vurderes ut fra dette. Rapporten må leses i sin helhet.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1922

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført i tradisjonell murkonstruksjon fra byggeår, med fasader som er en del av etablert kvartalsbebyggelse. Vinduer er i malt tre med 2-lags glass fra utskiftingstidspunkt. Inngang skjer via felles oppgang med brann- og lydklassifisert entrédør.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av gulv i furu, vegger med malte plater, betong og strie, samt himlinger i betong. Etasjeskiller i trebjelkelag. Planløsningen fremstår funksjonell med naturlig inndeling av rommene.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagte vegger og gulv, samt malt himling. Rommet er utstyrt med standard sanitærinstallasjoner og ventilasjon via vindu. Utførelsen er i tråd med vanlig løsning for perioden og senere oppgraderinger.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte og frittstående hvitevarer, samt ventilator med kullfilterløsning. Kjøkkenet er opplyst fornyet i 2023 og fremstår med en moderne løsning tilpasset boligens planløsning.

### SPELIALROM

[Gå til side](#)

Leiligheten har separat toalettrom

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger i rør-i-rør system, med tilhørende avløpsrør i plast. Varmtvannsbereider er plassert i boligen. Elektrisk anlegg er tilknyttet sikringssskap med automatsikringer i felles oppgang. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon via ventiler og åpning av vinduer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger på felles tomt tilhørende borettslaget. Tomten er opparbeidet med gårdsrom, gangarealer og beplantning, og

fremstår som typisk for denne typen kvartalsbebyggelse. Drift og vedlikehold ivaretas av borettslaget.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

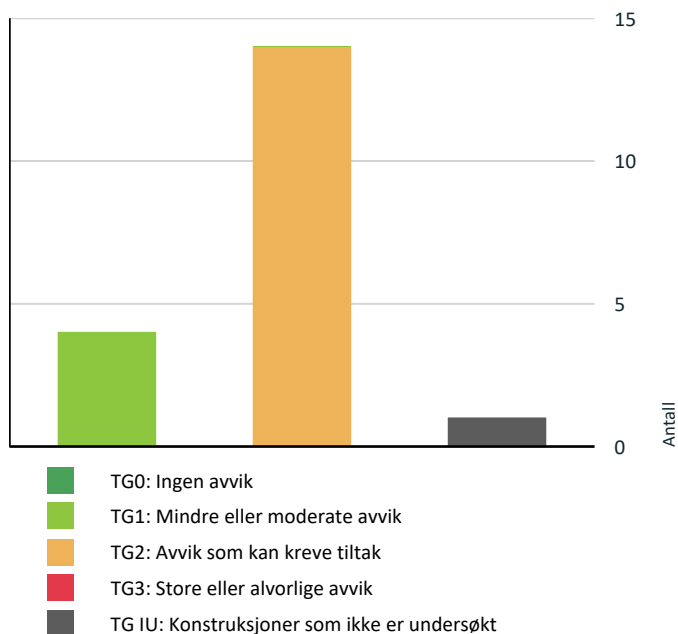
## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Plantegninger er ikke funnet hos plan og bygg

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll. Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no Arealene er angitt iht målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling. Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

## 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

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



### Byggeår

1922

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Objektet benyttes som bolig.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter.

### Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Kjøkken er opplyst fornyet.
2016	Modernisering	Ifølge tidligere salgsopplysninger ble originale tregulv slipt og behandlet, overflater malt, kjøkkenfronter skiftet og elektrisk anlegg oppgradert. Dokumentasjon er ikke fremlagt.
2012	Modernisering	Avløpsrør og bunnledninger rehabilitert i regi av borettslaget, ifølge tidligere salgsopplysninger.
2011	Modernisering	Entrédører til leilighetene og fellesarealer skiftet i regi av borettslaget, ifølge tidligere salgsopplysninger.
2006	Modernisering	Vinduer skiftet i regi av borettslaget, basert på tidligere salgsopplysninger og produksjonsår på vinduer.

## UTVENDIG

### TG-2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

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

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

# Tilstandsrapport

Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater. Det er også registrert enkelte oppsprekninger i vegg og himling. Ved befarings ble det registrert enkelte estetiske forhold ved furugulv. Det ble også registrert oppsvelling/skade ved vinduskarm, opplyst å skyldes veltet vase. Eier har i etterkant opplyst at forhold ved gulv og vinduskarm er utbedret med sparkling og maling. Det er ikke foretatt ny befarings etter utførte tiltak.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer må påregnes justert og vedlikeholdt ved behov. Forhold ved vinduskarm er opplyst utbedret etter befarings, men dette er ikke kontrollert av takstingeniør.



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør B-30/B30s



## INNENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innendig er det gulv av furu. Veggene har malte plater, betong og strie. Himling av betong

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater. Det er også registrert enkelte oppsprekninger i vegg og himling. Ved befarings ble det registrert enkelte estetiske forhold ved furugulv. Eier har i etterkant opplyst at forhold ved gulv er utbedret med sparkling og maling. Det er ikke foretatt ny befarings etter utførte tiltak.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Heksesot/støvkondens og oppsprekninger i vegg og himling har i hovedsak betydning for overflater. Rengjøring og eventuell overflatebehandling anbefales ved behov. Forhold ved gulv er opplyst utbedret etter befarings, men dette er ikke kontrollert av takstingeniør.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av Trebjelkelag .

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m. Måleavvik:

Kjøkken.

Ca 12mm fra hjørne til hjørne.

Ca 12mm innenfor 2 meter.

Stue.

ca 8 mm fra hjørne til hjørne.

ca 5 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en brukt bolig er å anse som normalt og må forventes.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

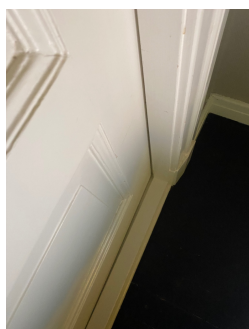
Innvendige dører er av eldre dato. Det er registrert skjevheter og dører som tar i karm. Toalettdør lukker ikke tilfredsstillende.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevheter og funksjonsavvik medfører redusert brukskvalitet. Justering eller enkle tiltak anbefales for å bedre funksjon.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Badet er vurdert opp mot tekniske forskrifter fra perioden 1997–2010, basert på visuelle observasjoner av utførelse og materialvalg. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging, membranløsning eller utførende fagarbeid.

Ut fra utforming og materialvalg antas badet å være fra tidlig 2000-tall, men dette er ikke dokumentert.

##### Konsekvens/tiltak:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjon og levetid. Det anbefales å utvise normal aktsomhet ved bruk, samt påregne behov for oppgradering på sikt.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

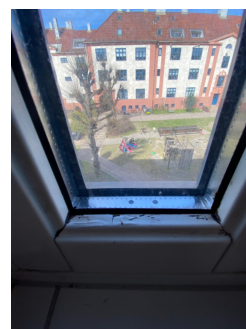
Det er registrert riss og slitasje i fuger samt stedvis mangelfull tetting i overganger, spesielt ved vindu og i hjørner. Vindu er plassert i våtsone med løsninger som er utsatt for fuktbelastning. Det er også observert tegn til fuktpåvirkning i tilknytning til vindusdetaljer.

##### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Forholdene kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling over tid. Fuger og overganger bør fornyes og tettes. Vindu i våtsone bør vies særlig oppmerksomhet, og det anbefales jevnlig kontroll samt vurdering av tiltak for å redusere fuktbelastning.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TG.2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt og det er installert elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulv ved dørterskel er ca. 36 mm. I dusjsonen er det registrert fallvariasjoner på ca. 5–16 mm over avstander på ca. 50–60 cm. Utenfor dusjsonen er det registrert begrenset fall, med målt høydeforskjell på ca. 1–2 mm per meter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser samt sprekker i fliser. Det er observert saltutslag og forhøyede fuktverdier i dusjsonen. Forholdene vurderes å være relatert til alder og utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvikene kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og videre skadeutvikling. Begrenset fall utenfor dusjsonen kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk ved søl. Skadde fliser og overflater bør utbedres. Det anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen samt oppfølging av fuktforhold. Videre bør utviklingen overvåkes og tiltak vurderes ved endringer i tilstand.

## ETASJE > BAD

### TG.2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### 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



## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon via vindu.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har ikke mekanisk avtrekk. Løsningen er i tråd med byggeskikk fra oppføringstidspunktet, men oppfyller ikke dagens anbefalinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begrenset ventilasjon kan gi redusert luftutskiftning og økt fuktbelastning over tid. Etablering av mekanisk avtrekk kan være krevende. Det anbefales å sikre tilstrekkelig lufting, herunder bruk av vindu og eventuelt vindusventiler, samt jevnlig oppfølging av fuktforhold.

## ETASJE > BAD

### TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da konstruksjonen ikke var tilgjengelig for inngrep. Veggen grenser mot kjøkken, ligger høyt fra gulv og er utført i betong.

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem, vaskemaskin og komfyrvakt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med servant og gulvstående toalett. Fliser på gulv og malte murvegger samt en liten varmtvannsbereder.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør system. Det er observert rør-i-rør fremført til bad fra kjøkken i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2023. Rørskap er ikke besiktiget. Det er registrert synlige kobberrør på toalettrom.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

##### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

#### TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløpsrør er hovedsakelig utført i plast. Det er også registrert eldre avløpsføringer i støpejern. Avløpsopplegg fra kjøkken er opplyst fornyet i 2023. Avløpsopplegg for bad og toalettrom er av ukjent alder.

##### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via vindusventiler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er registrert mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom sett opp mot dagens bruksbelastning. Løsningen er i tråd med byggeskikk fra oppføringstidspunktet

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begrenset ventilasjon kan medføre redusert luftutskiftning og økt fuktbelastning. Etablering av moderne ventilasjonsløsninger kan være krevende i denne typen bebyggelse. Det anbefales jevnlig lufting, bruk av vindusventiler og sjokklufting. Flere ventiler kan vurderes der dette er mulig og tillatt av borettslaget.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Boligen har varmtvannsbereider på ca. 117 liter fra 2013, plassert på kjøkken. I tillegg er det en mindre varmtvannsbereider med ukjent størrelse og alder plassert under servant på toalettrom.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at elektrisk tilkobling av varmtvannstank ikke er i henhold til gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



## 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 bygnings sakkyndig 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.*

### Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles trappeoppgang og utført med automatsikringer

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

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja I mitt eierskap**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**I mitt eierskap ja: Det er fremlagt dokumentasjon på elektriske arbeider utført av Sæther Elektrokonsult AS i forbindelse med kjøkken i 2023, herunder nye kurser og jordfeilautomater.**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Ikke i mitt eierskap**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Nei ikke i mitt eierskap**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

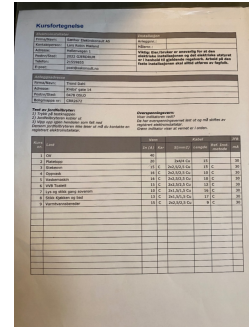
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja U jordet stikkontakter**

## Generell kommentar

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 bygningsesakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

# Tilstandsrapport



## 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

HMS

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# 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

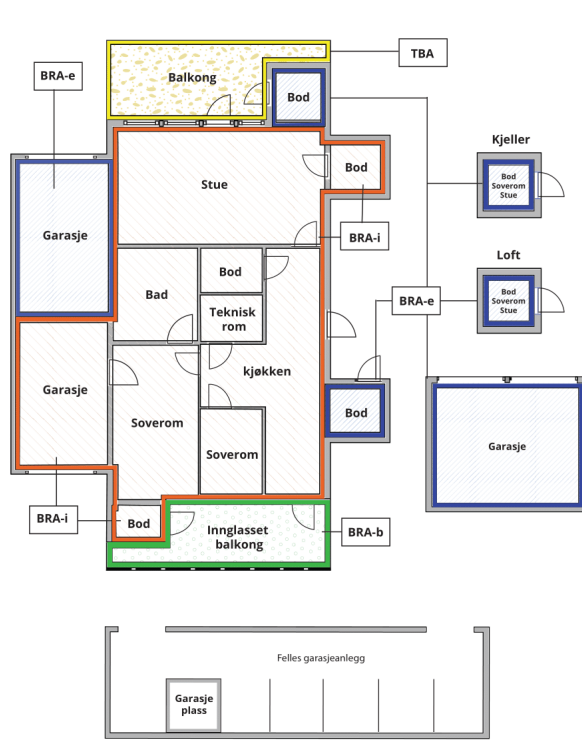
## Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 boden
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, skjeheter 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	51			51	
Loft		4		4	
Kjeller		12		12	
<b>SUM</b>	<b>51</b>	<b>16</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>67</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, entré, toalettrom, soverom, bad, stue		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Loftsbod er full av inventar og har skråtak, det er målt etter best evne og skråtak er ikke med i betrakningen.

Takhøyde er målt til 2,82 m

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Plantegninger er ikke funnet hos plan og bygg

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Kjøkken er modernisert.

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Trond Johan Dahl	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	152		0	363.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

### Adresse

Krebs' gate 14

### Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Borettslaget Torshov Kv Ix

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTLAGET TORSHOV KV IX	946684112			Dahl Randi Bjørnsdotter Øye, Dahl Trond Johan

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

88

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Torshov i Oslo. Området består hovedsakelig av kvartalsbebyggelse fra tidlig 1900-tall med tilhørende felles gårdsrom. Beliggenheten vurderes som sentral med kort avstand til daglige servicetilbud, offentlig kommunikasjon og rekreasjonsområder som parker og grønndrag.

### Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig gate. Det er adkomst gjennom portrom til indre gårdsrom, hvorfra det er videre tilgang til oppgangen

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Området inngår i etablert kvartalsstruktur, og bygningen er registrert som bevaringsverdig. Dette kan medføre begrensninger ved fremtidige fasadeendringer eller øvrige tiltak som påvirker byggets uttrykk.

### Om tomten

Tomten er felles for borettslaget og er opparbeidet med gårdsrom med beplantning, gangarealer og oppholdsarealer. Tomten fremstår som typisk for denne typen bebyggelse, med interne soner for opphold og ferdsel.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger			Eksisterer Ikke		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2026	
2	02.05.2026	

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 de 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 funksjonsprøving 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.

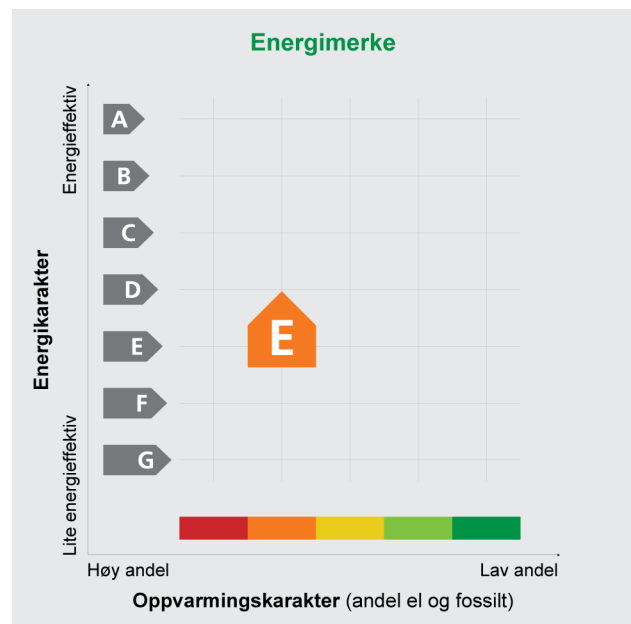
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### 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.

## ENERGIATTEST

Adresse	Krebsgate 14
Postnr	0478
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	88 / 88
Gnr.	225
Bnr.	152
Seksjonsnr.	
Festenr.	0
Bygn. nr.	152
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-787583
Dato	16.06.2017



Eier	Thomas Dahl
Innmeldt av	Christina Smikop

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

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår:** 1922

**Bygningsmateriale:** Mur/tegl

**BRA:** 52

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet  
Ved

**Ventilasjon:** Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

**Detaljering varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler  
Lukket peis eller ovn

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Krebsgate 14

Postnr/Sted: 0478 Oslo

Leilighetsnummer: 88

Bolignr:

Dato: 16.06.2017 18:06:42

Energimerkenummer: A2017-787583

Ansvarlig for energiattesten: Thomas Dahl

Energimerking er utført av: Christina Smikop

Gnr: 225

Bnr: 152

Seksjonsnr:

Festenr: 0

Bygnnr: 152

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

**Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer**

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

**Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 4: Utskifting av vindu**

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

**Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

**Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

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

## **Brukertiltak**

### **Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

### **Tips 3: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

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

**Borettslaget Torshov Kv IX**

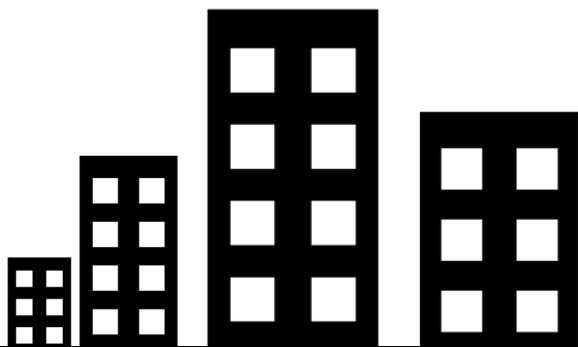
**Generalforsamling 2025**

**Innkalling - Årsmelding -  
Årsregnskap**

Tid: Mandag 12.05.2025, kl  
17:30

Sted: Zoom

ÖBF



## **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: \_\_\_\_\_

ÖBF



## 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 Godkjenning 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 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 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 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.

**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 Stenstholt

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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](http://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 jevnlig kontroll 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 runder 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 sjekklistene 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



## Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader og inntekter	1	6 771 270	6 612 138	6 754 207	7 075 077
<b>Sum</b>		<b>6 771 270</b>	<b>6 612 138</b>	<b>6 754 207</b>	<b>7 075 077</b>
<hr/>					
<b>Sum</b>		<b>6 771 270</b>	<b>6 612 138</b>	<b>6 754 207</b>	<b>7 075 077</b>
<hr/>					
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
<b>Sum</b>		<b>5 073 377</b>	<b>4 930 237</b>	<b>5 582 987</b>	<b>5 407 535</b>
<hr/>					
<b>Driftsresultat før individuell innbetaling</b>		<b>1 697 893</b>	<b>1 681 901</b>	<b>1 171 220</b>	<b>1 667 542</b>
<b>Driftsresultat etter individuell innbetaling</b>		<b>1 697 893</b>	<b>1 681 901</b>	<b>1 171 220</b>	<b>1 667 542</b>
<hr/>					
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
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
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-1 383 068</b>	<b>-1 172 755</b>	<b>-1 439 380</b>	<b>-1 415 659</b>
<hr/>					
<b>Årsresultat</b>	<b>10</b>	<b>314 825</b>	<b>509 146</b>	<b>-268 160</b>	<b>251 883</b>
<hr/>					
<b>Budsjettmessige poster</b>					
Avdrag lån		-573 079	-630 245	-583 337	-606 356
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>10</b>	<b>-258 254</b>	<b>-121 099</b>	<b>-851 497</b>	<b>-354 473</b>

## Årsregnskap 2024 - Balanse

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

## Årsregnskap 2024 - Balanse

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

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 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 bredbånd	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
<b>Sum</b>	<b>6 771 270</b>	<b>6 612 138</b>	<b>6 754 207</b>	<b>7 075 077</b>

## 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
<b>Sum</b>	<b>246 599</b>	<b>242 191</b>	<b>258 007</b>	<b>275 130</b>

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
<b>Sum</b>	<b>238 096</b>	<b>238 096</b>	<b>247 620</b>	<b>252 953</b>

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024. Laget er ikke pliktig til å 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 uteområde	78 836	32 282	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	13 277	7 810	12 000	14 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	2 220	0	0
6695 Egenandel forsikring	30 000	10 000	24 000	20 000
<b>Sum</b>	<b>1 162 021</b>	<b>448 339</b>	<b>1 546 000</b>	<b>1 284 000</b>

### 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 Juridisk rådgivning	0	16 031	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	10 191	3 400	0	10 000
6740 Honorar konsulenttjenester	52 697	8 325	0	30 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	0	35 000	0
6790 Annen fremmed tjeneste	0	5 260	0	0
<b>Sum</b>	<b>796 476</b>	<b>705 011</b>	<b>806 540</b>	<b>750 000</b>

### Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6550 Driftsmateriale	0	1 519	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, 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 / årsmøte	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 bomiljøtiltak	6 841	29 715	30 000	0
7790 Andre driftskostnader	94 375	678 292	100 000	100 000
<b>Sum</b>	<b>121 655</b>	<b>759 534</b>	<b>160 000</b>	<b>100 000</b>

### 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
<b>Sum</b>	<b>82 482</b>	<b>71 117</b>	<b>3 000</b>	<b>40 000</b>

### Note 8 - Rentekostnader

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

### Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	-41 473	-38 296	0	0
<b>Sum</b>	<b>-41 473</b>	<b>-38 296</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>2 072 162</b>	<b>2 193 261</b>
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	314 825	509 146
Avdrag langsiktig lån	-573 079	-630 245
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>56 571</b>	<b>388 047</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 813 908</b>	<b>2 072 162</b>

### Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

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

### 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 eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.

Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

## Note 14 - Lån

<b>Kreditor:</b>	<b>Svenska Handelsbanken AB NUF</b>	<b>Svenska Handelsbanken AB NUF</b>
Formål:	Refinansiering av kreditt 9492.70.39782 og opplåning (ca 4 000 000,-) til ferdigstillelse av fasaderehabiliteringen.	Opplåning til fasaderehabilitering og refinansiering av eksisterende lån.
<b>Lånenummer:</b>	<b>94927040942</b>	<b>94927031064</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2018
Rentesats:	6.10 %	6.10 %
Beregnet innfridd:	26.06.2051	26.10.2043
Opprinnelig lånebeløp:	8 500 000	20 000 000
Lånesaldo 01.01:	8 059 255	16 945 179
Avdrag i perioden:	117 609	454 954
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>7 941 646</b>	<b>16 490 225</b>
Saldo 5 år frem i tid:	7 237 449	13 755 467

## Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 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

Lån

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

Lån

	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 lån 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

Lån

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

---

## Lån

### Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret ved pant i eiendommen som har en bokført verdi på 8.216.914.

### Note 15 - Eiendeler

	<b>Ingen avskrivning</b>
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 216 914
Årets tilgang :	0
Årets 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 år :

### 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. Jfr. 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 avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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)

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

Side 2 av 2

---

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>



# 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 Godkjenning 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**. **Gebyet 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**

Komitéen 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 Hjermstad (sign.)	12.05.2025
Protokollvitne	Nina Stensholt (sign.)	12.05.2025

# 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 (*borett*). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med borett. 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, forestås 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 husstandsfellesskapsloven § 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 besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

## 6 Generalforsamling

### 6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. 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 førstkomende 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 nr 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.

## 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, luften 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 sjenanse 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) Eiere av hunder og katter har et spesielt ansvar for å sørge 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. Sjøppel

Kun husholdningsavfall kan legges i søppelkassene. Sjøppel 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/sjøppel 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. Sjøppel skal ikke settes i trappeoppgangen. Det er ikke tillatt å koble mekanisk vifte på borettslagets eksisterende luftkanaler.

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.

# REGLEMENT FOR UTVIDELSE AV LEILIGHETER TIL KJELLER ELLER LOFT OG FOR SAMMENSLÅING AV LEILIGHETER I BORETTSLAGET A/L TORSHOV KV. IX

**FØRSTE GANG VEDTATT PÅ EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 25.  
NOVEMBER 1999, SIST ENDRET 24. MAI 2022.  
GJELDER FRA OG MED 24. MAI 2022**

*Reglementet skal følges av alle andelseiere. Styret er pålagt av generalforsamlingen å følge reglementet ved behandling av søknader, men er gitt myndighet til skjønnsmessige, mindre avvik fra disse.*

Reglementet inkluderer:

- A) Regler for utbygging
- B) Prosedyre
- C) Praktiske opplysninger

Brudd på reglementet vil kunne oppfattes som brudd på utbyggingsavtalen.

## **A REGLER FOR UTBYGGING**

### **A.1 Generelle regler for utbygging/sammenslåing av leiligheter**

a) Borettslaget har følgende fellesarealer som må opprettholdes:

- Styrerom og fellesbad – Plassert i kjeller i Per Kvibergs gate 24A
- Arkivplass – Plassert på loft i Vogts gate 61-1
- Vaskeri – Plassert i kjeller i Per Kvibergs gate 24A
- Redskapsbod – Plassert i kjeller i tilknytning til Krebs gate 16.

Fellesarealer forblir der de ligger, men kan på utbyggers bekostning flyttes internt i kjelleren/loftet der de er plassert.

- b) Gjeldende offentlige bestemmelser og pålegg skal følges. Herunder også Oslo Kommunes veiledning for loftsinnredning/oppgradering av eldre murgårder, blankett 72-0566.
- c) Utbyggingsrett til areal måles opp som BRA (bruksareal) i henhold til Norsk Standard (NS) 3940 (2. utgave – 1986) og betales med til enhver tid gjeldene satser. **Eventuelt innlemmet bodareal inkluderes i oppmålingen og kjøpesummen.**  
Betaling skjer ved kontraktsinngåelse og før byggearbeider kan starte.
- d) Utbygd areal medfører en økt brøk tilsvarende 2/3 (66,67%) av ordinære felleskostnader pr kvadratmeter. Ved beregning av ny brøk ved utbygging, tas det utgangspunkt i primærarealet (P-ROM, tidligere BOA) i henhold til NS 3940 (2. utgave – 1986). **Det gjøres fratrukk for eventuelt innlemmet bodareal for oppmåling og beregning av ny brøk.**

Den nye brøken legges til grunn for videre felleskostnadsutvikling. Nye felleskostnader løper fra tre måneder etter inngått kjøpekontrakt.

- e) Styret kan ikke godkjenne utbygging av loft eller kjeller før det, på utbyggers tiltak og regning, er foretatt en fukt og soppkontroll av egnet firma. Rapport fra kontrollen skal forelegges styret. Borettslaget dekker utgifter til utbedring av fukt og råteskader kun hvis skadene er av et slikt omfang at skadene må utbedres uavhengig av om utbygging skal skje eller ikke, og kun opp til et nivå som om standarden fortsatt skulle vært råloft eller råkjeller. Dersom det er påvist lekkasjer, fukt- eller råteskader skal styret kontaktes og borettslagets takstmann besiktige skaden før utbygging eller annet arbeid kan påbegynnes.
- f) For utbygging i kjeller skal det også foretas måling av radongassnivå. Målingene skjer på utbyggers tiltak og regning, og skal skje med anerkjente metoder. Rapport og eventuelle forslag til tiltak skal forelegges styret sammen med endelig søknad om utbygging. Utbygger må påregne å utføre og betale for tiltakene.
- g) Utbygger må vise aktsomhet ved alle deler av prosessen, fra kartlegging og planlegging av byggeprosjektet til byggefasen og fullføring. Hvis det viser seg at utbygger opptrer uaktsomt kan borettslaget pålegge utbygger og senere andelseiere å utbedre eventuelle skader som har oppstått p.g.a. uaktsomheten. Hvis ikke andelseier utbedrer skadene etter varsel fra styret, kan styret iverksette arbeid for å utbedre skadene og trekke kostnaden fra depositumet.
- h) I forbindelse med all utbygging eller sammenslåing er andelseier forpliktet til å installere godkjent bad (i henhold til gjeldende regler) der dette ikke finnes. Røropplegg, avtrekk, etc skal tilrettelegges i henhold til en helhetlig plan med hensyn til overliggende og underliggende enheter.
- i) Godkjenning av arealdisponering vil bortfalle hvis søknad om utbygging ikke er fremmet innen 18 mnd etter at styret godkjente søknaden.
- j) Søknad om utbygging skal inneholde en framdriftsplan. Utbygging skal påbegynnes innen 12 mnd etter at styret har godkjent endelig søknad. Dette gjelder selv om leiligheten i mellomtiden skifter eier. Retten til utbygging faller etter dette bort, og eventuell søknad må fremmes på nytt til styret. Se også del B) Prosedyre.
- k) Dersom det ved overdragelse/salg av leiligheten foreligger en byggesak som ikke er avsluttet, skal selger informere kjøper om utbyggingsplanene og retningslinjene for disse. Kjøper kan ikke regne med å få endret utbyggingsplanen uten å fremme ny søknad til styret.
- l) Det skal tegnes førsterisikoforsikring (byggplassforsikring).
- m) Utbygde eller sammenslåtte arealer kan ikke siden separeres.

- n) Utbygger skal sende nabovarsel til alle andelseiere i den berørte oppgangen med kopi til styret. Andelseiere i oppgangen har krav på minst 2 ukers og minimum 10 virkedagers frist for å komme med innvendinger til søknaden/utbyggingen. Nabovarsel skal inneholde relevante deler/tegninger fra søknaden til Plan- og bygningsetaten og inneholde melding om at eventuelle innvendinger kan leveres/sendes styret. I nabovarselet skal det også innkalles til et informasjonsmøte for andelseiere i oppgangen og en representant fra styret. Hensikten er å:
- Gi de berørte andelseierne mulighet til å komme med spørsmål knyttet til utbyggingen.
  - Løse eventuelle konflikter og uenigheter på et tidlig stadium i utbyggingsprosessen.

Utbygger må dokumentere at alle har mottatt nabovarsel og innkalling til informasjonsmøtet ved å innhente underskrift eller annen skriftlig/elektronisk bekreftelse.

- o) Borettslaget vil ha en forhåndskonferanse før utbyggingen starter, en befaring av utbyggingen under utbyggingsperioden og en sluttbefaring med arealoppmåling når utbyggingen er avsluttet. Hensikten er å:
- Sikre at utbyggingen følger god byggeskikk og alle vedtekter og forskrifter som Plan- og bygningsetaten har lagt til grunn.
  - Sikre at de godkjente arealdisponeringene og tegninger blir etterfulgt.
  - Sikre at man har korrekt oppmåling av boligareal for arkivet og som grunnlag for beregning av felleskostnadene.

Forhåndskonferansen, befaringene og oppmåling vil bli utført av borettslagets takstmann og utgiftene vil bli belastet utbygger.

- p) Utbygger er ansvarlig for at vinduer er malt i samme farge som alle andre vinduer i gården. Tilsvarende skal avløpsrør, etc males i samme farge som de bakenforliggende elementer/fasade. Vegger og karmen på takterrasser males i samme farge som fasaden for øvrig (hovedfarge). Skader på fasaden skal pusses og males. Dersom det oppstår stor slitasje eller skade på oppgang i forbindelse med utbygging kan andelseier bli pålagt å utbedre skadene/slitasje av styret.

- q) Ingen nye elementer som oppføres, skal forringe gårdens helhetsinntrykk eller medføre at gårdens eksteriørkarakter forandres. F.eks. skal nedløpsrør fra takterrasser legges mest mulig vertikalt på fasadene og ikke i skjemmende synlige horisontale slag. Avløpet skal samordnes for tiliggende terrasser hvor dette er hensiktsmessig.

- r) Utbygger må selv dekke utgiftene ved å sette inn nye dører og vinduer i kjeller og på loft i forbindelse med en utbygging. Borettslaget tar ansvaret for senere vedlikehold og utskifting.

- s) Dersom det avdekkes svakheter i konstruksjoner eller andre installasjoner (soilrør, etc.) som normalt vedlikeholdes av borettslaget, og disse svakhetene er av en slik karakter at de bør utbedres, kontaktes styret. Styrets takstmann skal avgjøre om det er behov for utskifting/reparasjon.

Borettslaget dekker normalt kun utgifter relatert til nødvendig vedlikehold eller reparasjon. Dersom tilstand og funksjon er tilfredsstillende, men utbygger likevel ønsker å bytte ut, må utbygger selv dekke disse utgiftene.

- t) Brannsikring – Borettslagets leverandør av brannsikringstjenester skal kontaktes for å sikre at brannsikringsutstyr er riktig montert og dimensjonert etter utbygging. Dersom nødvendig/påkrevd skal det også installeres nye brannrør til loft og kjeller. Utbygger er ansvarlig for korrekt brannetting av gjennomføringer og fuger. Utgifter dekkes av utbygger.
- u) Utgifter direkte forårsaket av utbygging, så som flytting av fellesarealer og boder, brannsikring, omlegging av elektriske kabler, omlegging av vannrør, anskaffelse og innsetting av nye brannrør til loft/kjeller m.m., bæres av utbygger. Dette inkluderer flytting av kurs/kontakter/lys dersom en andelseier har lagt inn strøm i sin egen bod. Der to andelseiere bygger ut samtidig deles utgiftene.
- v) Utbygger har en plikt til å holde oppgangen (både innvendig og utvendig) ren og ryddig og skal om nødvendig vaske oppgangen daglig inntil alt byggearbeid er ferdig. Dersom det kommer klager fra andre beboere på renholdet i byggeperioden kan styret etter varsel til utbygger leie inn profesjonell hjelp for å bedre renholdet på utbyggers regning.
- w) Under arbeid som genererer mye støv skal utbygger sørge for at luftekanaler blokkeres eller dekkes til i alle leilighetene i den aktuelle oppgangen for å unngå støv.
- x) Fellesinstallasjoner som stoppekraner, sikringsskap, hovedinntak osv. som ligger i områder berørt av en utbygging skal om mulig flyttes ut i fellesområder. Utgifter i denne forbindelse dekkes av utbygger.
- y) Det skal legges til rette for at man senere enkelt kan skifte ut eller installere nye fellesopplegg som kabler, vannrør, etc. Dette må gjøres på en teknisk forsvarlig og brannsikker måte. Utgifter dekkes av utbygger.

## **A.2 Loft**

- a) Kun leiligheter i 3. etasje kan bygges ut mot loft.
- b) Det foreligger en helhetlig plan for utbygging av loft i Borettslaget Torshov Kv. IX. Helhetsplanen finnes hos Plan og bygningsetaten, Oslo kommune.
- c) Tegningene som følger med helhetsplanen viser hvilke leiligheter som gis utbyggingsmulighet på loft. Avvik fra dette kan ikke påregnes.
- d) Borettslaget følger ikke helhetsplanens forslag til størrelse på utbyggingene. Borettslaget har her lagt seg på en praksis med likeverdige utbygginger. Med likeverdige utbygginger forstås at begge leiligheter gis

tilnærmet samme betalingspliktig areal for utbygging. Avvik kan forekomme avhengig av lokale og byggtekniske forhold.

- e) Utbygger har en generell plikt til å løse eventuelle bodproblemer. Alle leiligheter, også etter utbygging, skal ha en loftsbod. Ved etablering av nye loftsbarer må disse være minimum 4 m<sup>2</sup> med minimumshøyde 150 cm. Bodene skal ha en slik høyde og form at de er egnet til formålet, samt være hensiktsmessig plassert i forhold til den leilighet de hører til. Dersom man er første utbygger og det er lite sannsynlig at den neste utbygging skjer i nær framtid, anbefales det at bodene plasseres slik det er mest praktisk for øvrige andelseiere, og at bodstørrelse / tørkemulighet beholdes mest mulig lik dagens situasjon.
- f) Med virkning fra 30.05.2013 tillater laget ikke at det bygges nye terrasser ifm loftsutbyggingen, med mindre andelseieren/utbyggeren påtar seg følgende ansvar som innarbeides i vedtektene § 4.3 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.
- g) Utbygger kan etter søknad til styret få tillatelse til å fjerne pipeklumper og fjerne/flytte andre elementer på loftet. Som en generell regel skal alle leiligheter ha tilgang til minst ett pipeløp. I tillegg kreves det at alle luftekanaler etc. ivaretas. Utbygger kan ikke gjøre inngrep i slike fellesinstallasjoner uten at eksplisitt godkjenning er gitt på forhånd

### **A.3 Kjeller**

- a) Kun sideleiligheter i 1. etasje kan bygges ut mot kjeller. Det følges her en praksis med likeverdige utbygginger. Med likeverdige utbygginger forstås at begge leiligheter gis tilnærmet samme betalingspliktig areal for utbygging. Avvik kan forekomme avhengig av lokale og byggtekniske forhold.
- b) Mulighet for utbygging i kjeller gis dersom det ligger til rette for dette i den aktuelle kjeller, og borettslaget fortsatt er i stand til å dekke alle behov for fellesarealer, fellesfunksjoner og sportsbarer. Se også punkt A.1 a).
- c) Utbygger har en generell plikt til å løse eventuelle bodproblemer. Alle leiligheter, også etter utbygging, skal ha en kjellerbod/sportsbod. Kjellerbarer skal minimum være 5 kvadratmeter med minimumshøyde 170 cm. Unntaksvis kan styret akseptere en minimumshøyde på 150 cm for deler av bodarealet. Bodene skal ha en slik høyde og form at de er egnet til formålet, samt være hensiktsmessig plassert i forhold til den leilighet de hører til. Dersom man er første utbygger og det er liten sannsynlighet for at

den neste utbyggingen skjer i nær fremtid, anbefales det at bodene plasseres slik det er mest praktisk for øvrige beboere i oppgangen og at bodstørrelsen beholdes mest mulig lik dagens situasjon. Det må likevel sannsynliggjøres ovenfor styret at en endelig bodplassering ved likeverdig utbygging faktisk lar seg gjennomføre innenfor en rimelig kostnadsramme.

- d) Sportsbod som bygges innenfor leilighetens areal kan senere aldri fjernes. Den vil bli registrert som heftelse i borettslagets register og vil bli opplyst om ved salg.

#### **A.4 Sammenslåing av leiligheter**

- a) Leiligheter i alle etasjer kan slås sammen horisontalt eller vertikalt der Plan og bygningsetaten godkjenner dette. Leiligheter som hører til forskjellige oppganger kan ikke slås sammen.
- b) Der det er 3 leiligheter i etasjen kan sideleilighetene sammen kjøpe midtleilighet og dele denne.
- c) Etter sammenslåing av leiligheter er disse å betrakte som en leilighet og har derfor kun krav på 1 kjellerbod og 1 loftsbod.
- d) Sammenslåing av leiligheter følger samme prosedyre som for utbygging av loft/kjeller og er alltid søknadspliktig til styret og Plan- og bygningsetaten.

## **B PROSEDYRE VED UTBYGGING LOFT / KJELLER**

### **B.1 Søknad om arealdisponering**

- a) Prosessen starter med at man sender styret en søknad om arealdisponering. Søknaden skal som minimum inneholde:
  - i. Tegning som viser hvilket og hvor mye areal man ønsker å disponere. Tegningen må dessuten vise hvordan bodene er tenkt flyttet.
  - ii. Tegning som viser hvordan to likeverdige utbygginger kan gjennomføres, inkludert boder til alle leiligheter.

Det er ikke noe krav om at tegningene som brukes under søknad om arealdisponering er utarbeidet av arkitekt, men de må være nøyaktige nok til at styret kan gjøre en enkel sjekk av arealberegningene.

- b) Styret behandler deretter søknaden. Hvis søknaden ikke sannsynliggjør at det er rom for to likeverdige utbygginger vil søknaden ikke godkjennes.
- c) Når styret har godkjent søknaden om arealdisponering kan søker gå videre med utarbeidelse av detaljerte tegninger og starte prosessen med søknad til Plan- og bygningsetaten.

### **B.2 Søknad til Plan- og bygningsetaten**

- a) Når søker har fått godkjent arealdisponering av styret må det utarbeides arkitekttegnede planer og beskrivelse. Tegninger og beskrivelse skal vise nåsituasjon og fremtidig situasjon. Tegninger skal vise nøyaktige mål og beskrive luftekanaler, rør, piper og andre installasjoner som kan ha konsekvenser for utbyggingen.
- b) Søknad sendes deretter til Plan- og bygningsetaten i henhold til gjeldende regler i etaten.

### **B.3 Nabovarsel, fukt- og soppkontroll og radonmåling**

- a) Kopi av søknad med tegninger og innkalling til informasjonsmøte sendes til de andre andelseierne i den aktuelle oppgangen, med kopi til styret. De skal ha minst 2 uker og minimum 10 virkedager på å levere eventuelle innsigelser til styret.
- b) Det må gjennomføres fukt- og soppkontroll i den aktuelle delen av loft/kjeller. Hvis rapporten viser fukt- og/eller soppskader som krever tiltak skal styret kontaktes.
- c) Ved utbygging av kjeller må det gjennomføres radonmåling. Dette kan ofte ta litt tid, så det er viktig å komme i gang med dette så tidlig som mulig. Hvis målingene viser høye verdier må det planlegges tiltak for å håndtere dette.

### **B.4 Søknad om utbygging**

- a) Når det foreligger godkjente planer fra Plan- og bygningsetaten (fortrinnsvis rammetillatelse eller eventuelt igangsettingstillatelse) sender man søknad om utbygging til styret. Søknaden skal minimum inneholde:
  - i) Kopi av søknad til Plan- og bygningsetaten, inklusive alle arkitekttegninger. Her må alle nøyaktige mål framkomme, også på boder.
  - ii) Kopi av rapport fra fukt- og soppkontroll.
  - iii) Kopi av rapport fra eventuell radonmåling.
  - iv) Beskrivelse av tiltak for å håndtere eventuelle fukt- og soppskader.
  - v) Beskrivelse av tiltak for å håndtere eventuelle høye radonverdier.
  - vi) Dokumentasjon på utsendt og mottatt nabovarsel og innkalling til informasjonsmøte til andelseiere i den aktuelle oppgangen.
  - vii) Opplysninger om ansvarlig søker, tiltakshaver, håndverkere etc.
  - viii) Fremdriftsplan/tidsplan.
  - ix) Søknad om flytting av rør, strøm, pipeklumper, etc.
  - x) Bekreftelse/dokumentasjon på at man har gjort seg kjent med alle relevante bestemmelser, forskrifter og retningslinjer.
- b) Styret kaller deretter inn til forhåndskonferanse med styrets takstmann/teknisk sakkyndig.

- c) Styret behandler deretter søknaden. Hvis ikke noe spesielt har kommet frem i søknadspapirene eller under forhåndskonferansen vil søknaden normalt bli godkjent. Eventuelt vil søker få tilbakemelding om hva som må rettes opp før søknad kan godkjennes.

## **B.5 Avtale om utbygging**

- a) Når det foreligger godkjent søknad om utbygging avtales det oppmåling av areal for kjøp. Dette gjøres av en representant for styret sammen med andelseier/søker.
- b) Ved kontraktinngåelse må utbygger deponere et beløp på kr 100 000 for eventuelle skader/slitasje som oppstår i byggeperioden og som sikkerhet for betaling av borettslagets takstmann til å gjennomføre befaringer og oppmålinger. Beløpet betales tilbake, fratrukket eventuelle kostnader for utbedring av skader/ ekstra rengjøring, honorar til takstmann, etter at styret har mottatt kopi av ferdigattest, og sluttbefaring er gjennomført. Beløpet betales tilbake uten renter.
- c) Styrets representant sender melding til forretningsfører med beskjed om areal som skal betales for.
- d) Forretningsfører sender ut utbyggingskontrakter for signering, samt giro eller betalingsanvisning for arealet.
- e) Andelseier/utbygger varsler de andre andelseierne i oppgangen om oppstart, tidsplan og andre relevante opplysninger. De andre andelseierne skal gis rimelig tid til å rydde ut av boder, etc.
- f) Når kontraktene er underskrevet, arealet og depositum betalt (må dokumenteres) og naboene er gitt rimelig tid til å rydde ut av boder, etc. kan utbyggingen starte.

Arbeid kan ikke starte før alle punktene under B.1 til B.5 er tilfredsstillt. Dersom arbeid settes i gang før alt er i orden er det å betrakte som hærverk på borettslagets eiendom og brudd på reglementet. Styret kan i slike tilfeller pålegge andelseier/utbygger å utbedre/erstatte skadene.

## **B.6 Utbygging**

Borettslaget kan gjennomføre befaring i utbyggingsperioden for å sjekke at alt foregår i henhold til godkjente planer, bestemmelser og forskrifter.

## **B.7 Fullføring**

- a) Når utbyggingen går mot slutten og arealet begynner å bli klart til å tas i bruk som boligareal tar andelseier/utbygger kontakt med styret for arealoppmåling. Styrets takstmann/teknisk sakkyndig vil sammen med andelseier gjennomføre en ny oppmåling av leiligheten for å dokumentere

riktig primærareal (P-ROM). Denne målingen vil danne grunnlag for å justere felleskostnadene fra kontraktsinngåelsen.

- b) Forretningsfører justerer opp brøken og beregner nye felleskostnader, samt sender ut nye innbetalingsblanketter, hvis dette ikke allerede har skjedd. Se punkt A.1 d)
- c) Når det foreligger ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten skal kopi av denne sendes til styret. Innbetalt depositum vil tilbakeføres utbygger når styret har mottatt kopi av ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten og sluttbefaring er gjennomført.

## **C PRAKTISKE OPPLYSNINGER**

- Det kan ikke påregnes at styret kan bidra med bygningsmessig kompetanse.
- Den helhetlige plan for borettslaget er utarbeidet av arkitektfirmaet Enerhaugen arkitektkontor. Disse har også laget Samlet plan for loftsutbygging i Torshovkvartalene. Utbygger står fritt til å kontakte dette firma for konsultasjon. Vi gjør oppmerksom på at alle henvendelser (muntlige og skriftlige) er å oppfatte som et oppdrag og vil bli fakturert utbygger av Enerhaugen arkitektkontor.
- Eventuell bistand fra vår forretningsfører er på samme måte en tjeneste utbygger kan bli fakturert for.
- Det oppfordres til å være ekstra hensynsfull i forhold til naboer og alle andre i gården. Det oppfordres til å sette opp oppslag i oppgangen om tidsplan, når stillas skal opp/ned, hvem de kan kontakte i tilfelle klager, etc.
- Håndverkere er selv ansvarlige for å gi beskjed til parkeringssselskap for å unngå bøter ved korttidsparkering i gården. Se eget oppslag ved innkjøring til gården.
- Ved plassering av container og søppelsekker, skal styret konsulteres om plassering i forkant. Av brannsikkerhets hensyn skal containere og søppelsekker plasseres minimum 2,5 meter fra husvegg.
- Fargekoder som brukes i gården er:
  - Dører og vinduer: RAL 5001
  - Fasade. Lys farge: K9312 LOTUSAN
  - Fasade: Mørk farge: 12140 LOTUSANMaling kjøpes/bestilles hos: Sto Norge AS (22072900)
- Vinduer (kjeller) skal være av typen Nordan 2-veissvingende sikkerhetsvindu med vertikal kittsprosse.

18  
930.  
H. Balk  
11-81

Torshov, IX

begrunnelse  
for...  
11-65

# 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~~ <sup>gnr. 225 lnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 72, 147, 148, 150, 152, 154, 156, 370.</sup>

Denne har fått matr. nr. som er spesifisert på vedheftede tillegg....  
og er ~~13300~~ <sup>21632</sup> m<sup>2</sup> 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.

### Festefiden.

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.

~~kr. 31.760. fra 1/11-1977~~ ~~kr. 42.300. fra 1/11-1971.~~

## § 3.

Festeavgiften størrelse og sikkerhet. ~~kr. 3992~~  
I festeavgift betaler festeren årlig kr. 3992..... beregnet etter 3%..... pst. av grunnprisen kr. 10,..... pr. m<sup>2</sup>

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5. og 1/11 og første gang 1/5-1952..

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som fines rimelig etter vanlig retenivå på denne tid. 11-1978, as vis

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. 4/10-66. Formannskapet

Skjønnnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer. H. Balk 80/104

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 grunnverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften. panf

snarest  
Festere

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

#### § 4.

##### Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnverv 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

#### § 5.

##### Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

slit  
ve

.....  
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. Bepantning 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 veivesonets 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

stefot  
igen

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

## § 9.

**Ledninger og adkomst over eiendommen**

to  
te  
n  
o

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 unødiggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

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

## § 10.

**Fremleie og fremlån m. v.**

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

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

## § 11.

**Misligholdelse.**

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

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

## § 12.

**Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.**

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

## § 13.

**Forkjøpsrett.**

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

## § 14.

**Omkostninger.**

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stemping 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. Oppnåes ikke dette, faller tomta 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:

OSLO KOMMUNE

*Arne Kåre John Johansen*

*Arne Kåre*

Billegg til feste kontrakter vedr. Torsøy kvartal IX og X.

- Vogtgate 63, 65.
- Isengate 577.
- Agathe Brøndahlsgate 2/4/6.
- Christiesgate 88, 90.
- Agathe Brøndahlsgate 1, 3, 5, 7, 9, 11.
- Christiesgate 84, 86.
- Prebøgate 10, 12, 14, 16, 18, 10B.
- Vogtgate 61.

Billegg til § 7.

"Etter annen setning (3. linje) skjøtes inn:  
 "Denne festemåte gjelder også sykkelstøtters 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.  
 Hver 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 forfallen og framtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritetes pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.552.200,- og kr. 724.000,- begge til Den Norske Creditbank.

% Oslo Leiegård

*Guarantör John Johansen*

*[Signature]*

598700

598800



598700

598800

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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 20.04.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



### Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 156343/ 86530883

Deres ref.:

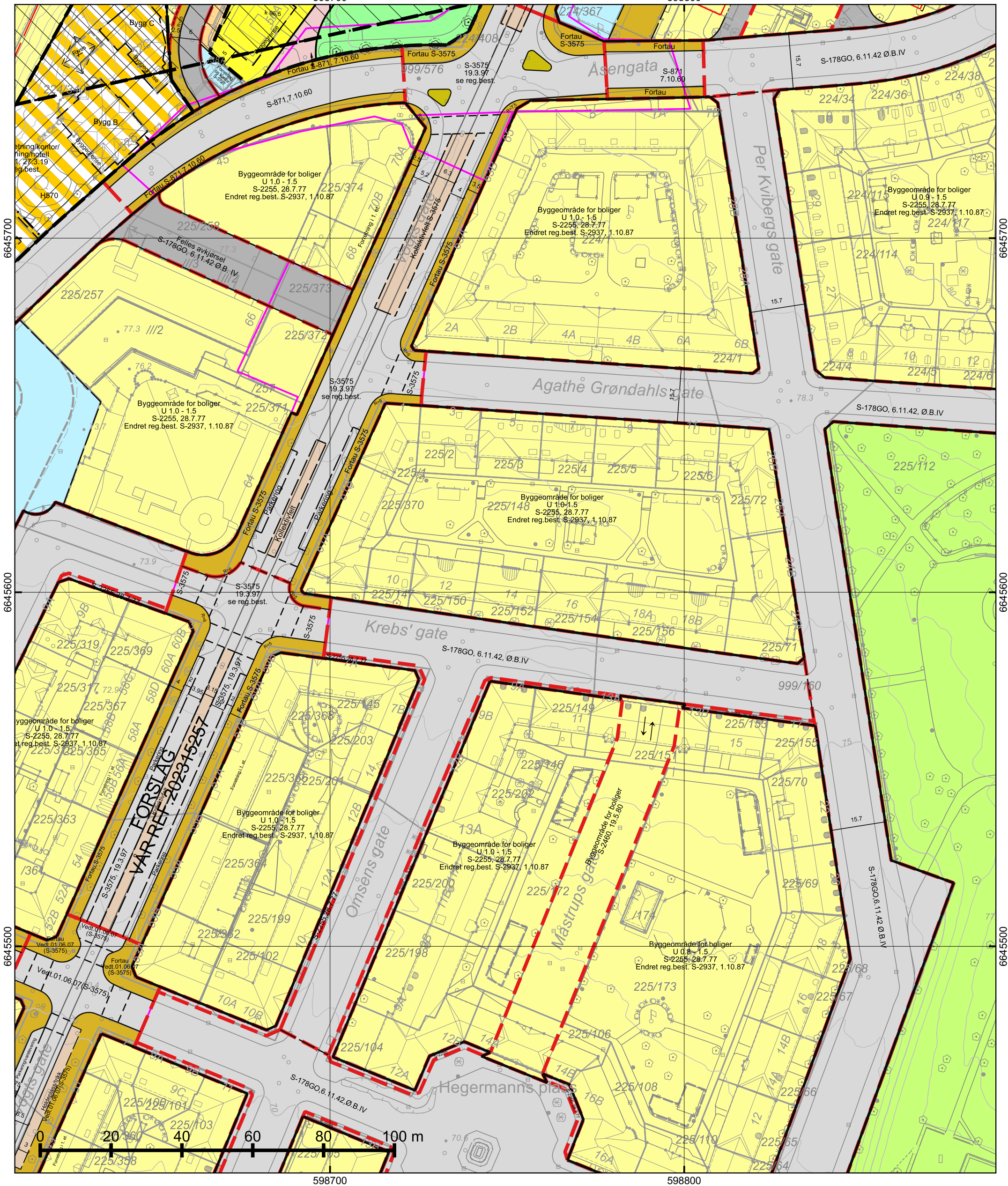
Adresse: Krebs' gate 14

Kommentar:

Gnr/Bnr: 225/152


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

Se tegnforklaring på eget ark

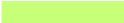































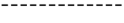
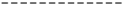












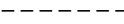


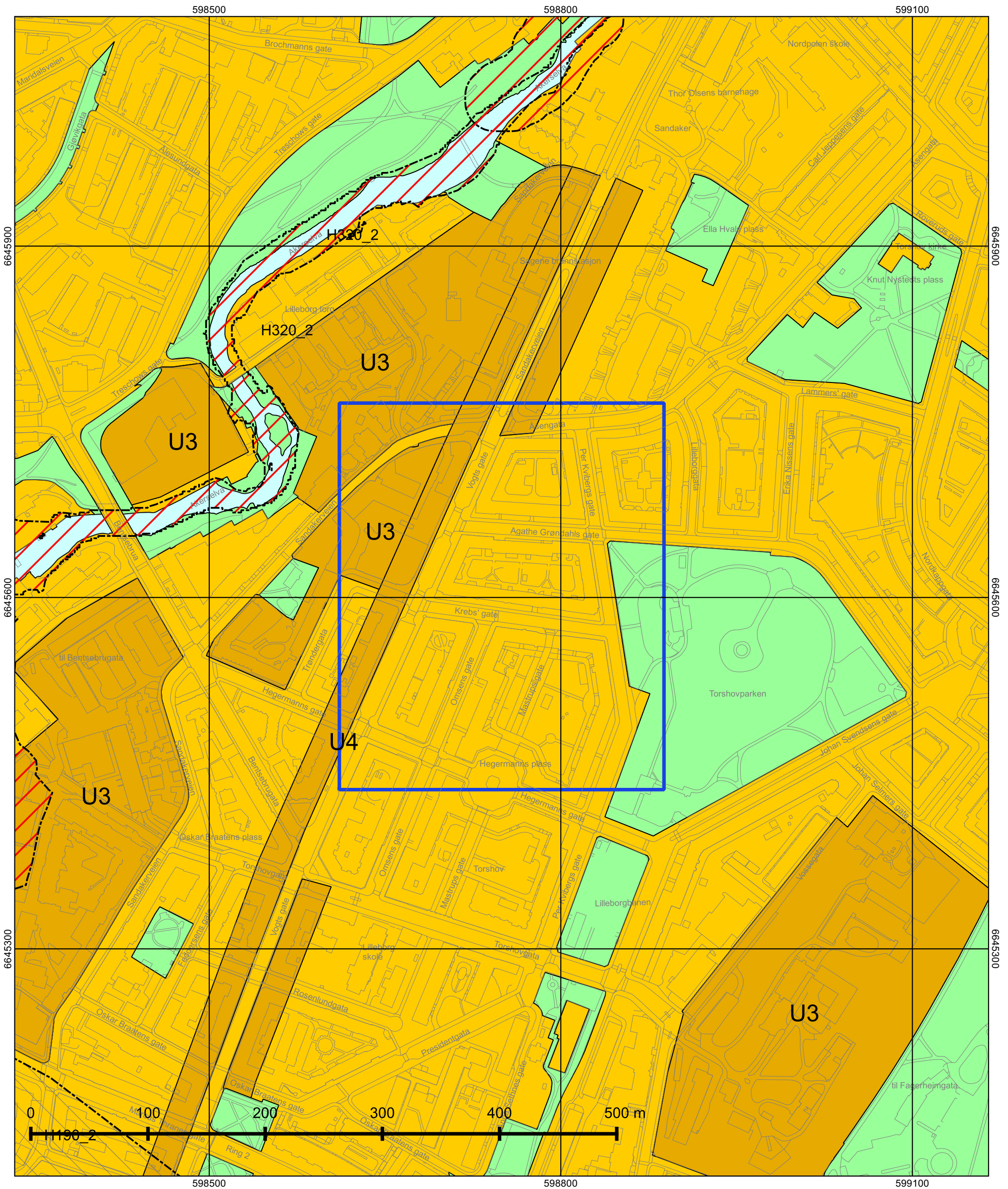
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 20.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 156343/ 86530883</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Krebs' gate 14</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 225/152</p>			

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Beregnet senterlinje veg
	73 - Felles gangareal		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	121 - Forretning og kontor		
	149 - Offentlig/allmennyttig		Inn-/utkjøring
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Avkjørsel
	311 - Annet veiareal		Eksisterende tre som skal bevares
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1541 - Vannforsyningsanlegg		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	3050 - Park		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	73 - Felles gangareal		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk		
	624 - Underjordisk anlegg		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 20.04.2026  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 156343/86530883  
 Deres ref.:

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Ragnvald Høland Svendsen

Dato: 21.04.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86530883  
62126/ RAGHS

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 152

---

Vi viser til bestilling av 20260420 for KREBS? GATE 14.

## **GNR. 225 BNR. 152**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.03.1922.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

**369 m<sup>2</sup>**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling tilsyn og geodata  
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder



**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

598750

4D

0

Agathe Grøndahls gate

6645650

6645650

1

3

5

7

9

225/2

225/3

225/4

225/5

225/1

61B

225/370

225/148

10

12

14

16

18A

6645600

6645600

225/147

225/150

225/152

225/154

225/156

Krebs' gate

7A

225/145

7B

6645550

14

9A

9B

225/149

11

13A

225/146

225/202

225/151

6645550

13B

13A

598750



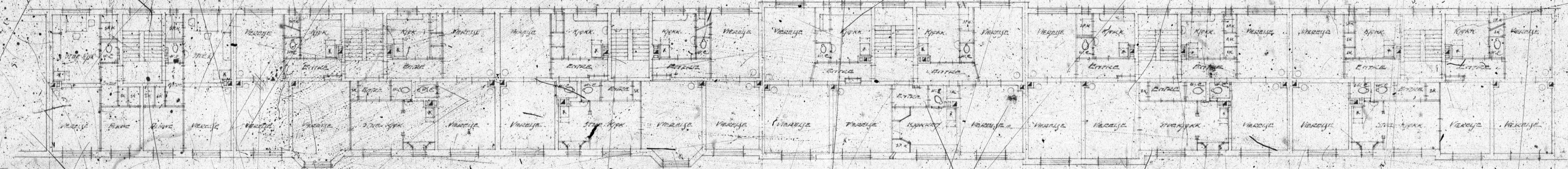
Plan- og bygningsetaten

Produsert: 21.04.2026 Målestokk 1: 500

GRUPPE A  
BLAD № 3

# THORSHÅUG KVARTAL IX

Målestok 1:100



KREDS-GATE

PLAT. AV 2001 & 301 E

H. Han  
3. LIGRADOES ARKITEKTOER  
KRISTIANIA 12-8-20

Ammøttelen  
C Tegning



### Expeditions Dokument I.

angående vaeringokas,  
paa Matr.-No. 10-12-14-16-18 Hubs gate, gruppe A. Thordang  
Indlevert 2 juni 1941 Attentet

Oversendes Hr. Opmaalingsschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.  
Grundst. og Naloforhold, Hr. Reguleringsschefen til Erklæring angaaende Reguleringbestemmelser, post-  
holdende Servituter no. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, nr. § 14, samt Yantl. og Kloak-  
værket, og Afgivelse af de i § 28 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 3/6 41.

392/41

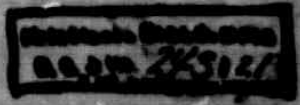


H. Røttmann

Skideforholdet er  
paaskuet paa  
Reguleringskommissionens  
sammenlyste til benyttelse af skape bygges  
tilfreds

Krin 4 juni 21 indk. 7/5 21

H. Røttmann



Omsendes Hr. byens

Kontor den 7 juni 1941

For bygges  
Efter de angivne

H. Røttmann

392/41

Inns.  
1. Eign.

N.d. 920/34  
BYGNINGSKONTOR  
OSLO

✓

### Ekspedisjons-Dokument

begjæret *Tommern. av leiligheten*

på matr. nr. *18. Krebsgate*

innlevert *31. mai 1934*

Attestert

Ferdig attestert *18.1.1935*

✓  
Overmndr. *Peto Scherud*  
*Peto 16.34*

*H. Silland*

SB/VE.

Ad: 18 Krebsgate, Inr. 560/34.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

Intet å bemerke når bygningslovens bestemmelser følges. Det forutsettes at gulvene yder full beskyttelse mot kulde.

Oslo helseråd den 6. juni 1934.

Efter berøydigelse

BYG  
7 JUL 1934

*Refr. Sunde*

✓  
N.d. til innstilling  
*Peto 16.34*  
*Ch. Scherud*

*H. Silland*

Arbeidets art

Innredning av loft

Arbeidssied Krebs' gate 14	Matri. nr. Gnr.225, bnr.152	Lnr. 88/4158
-------------------------------	--------------------------------	-----------------

Byggherre

Torshov Kvartal IX  
v/Øivind Hartmann  
Krebs' gate 14  
0478 OSLO 4

Ansvarshavende

Tømmerm. Per Berntsen  
Lindebergåsen 52 B  
1068 OSLO 10

L LOS/tfn  
Dato 3.5.1991

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør  
Leif O. Solheim

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

Rastad & Relling Arkitektkontor AS  
Postboks 1297 - Vika  
0111 OSLO

Dato: 27 AUG. 2003

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200205055-5 Saksbeh: Pål Granberg Arkivkode: 531  
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: KREBS' GATE 14 Eiendom: 225/152  
Tiltakshaver: Nils Ole Kristensen Adresse: Krebs gate 14, 0478 OSLO  
Søker: Rastad & Relling Arkitektkontor AS Adresse: Postboks 1297 - Vika, 0111 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

---

### FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

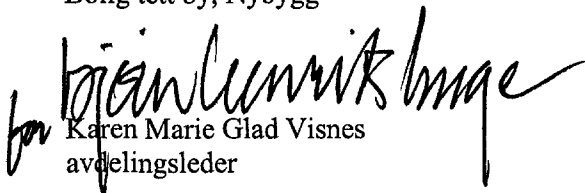
---

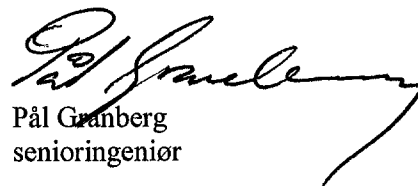
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse til tiltak av 28. mai 2002.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Bolig tett by, Nybygg

  
Karen Marie Glad Visnes  
avdelingsleder

  
Pål Granberg  
senioringeniør

Kopi til: Tiltakshaver



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

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

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

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

# Ferdigmelding

Gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	SAKSNR.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse			Postnr.	Poststed	
	225	152				
	Krebs gate 14			0478	0540	

**Det anmodes om**

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)

FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)

ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

**Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?**

Hele tiltaket      Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: \_\_\_\_\_

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

**Gjenstående arbeider**

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser

	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Date for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: \_\_\_\_\_

**OSLO KOMMUNE**  
**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**  
**08 MAI 2006**

SAKSNR: 200513531-4

PÅ BE	BBVL	S31	MERKN
Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Date for tidligere midlertidig brukstillatelse		

**Energiforsyning**

Oppvarming	Energikilde	
<input type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	<input type="checkbox"/> Elektrisitet	<input checked="" type="checkbox"/> Ikke relevant
<input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	<input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel	
<input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input type="checkbox"/> Biobrensel (ved, fliser o.l.)	
	<input type="checkbox"/> Solenergi	
	<input type="checkbox"/> Varmepumpe	
	<input type="checkbox"/> Gass	
	<input type="checkbox"/> Fjernvarme	
	<input type="checkbox"/> Annen	

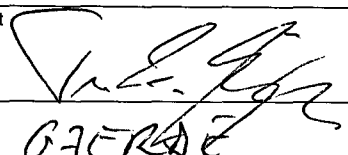
**Vedlegg (gjelder kun søknad)**

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	-	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

**Underskrift**

**Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver**

Foretak / Tiltakshaver

Dato: 28/04-06      Underskrift: 

Gjentas med blokkbokstaver: TOR E. GJERDÅE



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

Rastad & Relling Arkitektkontor AS  
Postboks 1297 - Vika  
0111 OSLO

Dato: 07 FEB. 2006

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200501378-14 Saksbeh: Jorunn Dyrset Røe  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: KREBS' GATE 14 Eiendom: 225/152/0/0  
Tiltakshaver: Nils Ole Kristensen Adresse: Krebs' gate 14, 0478 OSLO  
Søker: Rastad & Relling Arkitektkontor AS Adresse: Postboks 1297 - Vika, 0111 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

---

### FERDIGATTEST - KREBS GATE 14

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

---

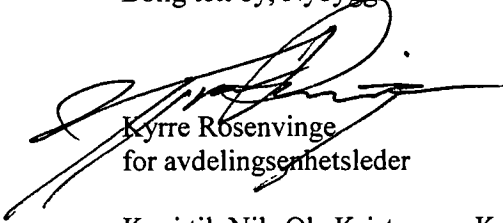
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Bolig tett by, Nybygg

  
Kyrre Røsenvinge  
for avdelingsenhetsleder

  
Jorunn Dyrset Røe  
saksbehandler

Kopi til: Nils Ole Kristensen, Krebs' gate 14, 0478 OSLO



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

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

Sentralbord: 02 180  
Kundesenter: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@  
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Rastad & Relling Arkitektkontor AS

Postboks 1297 Vika

0111 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200914151-16 Saksbeh: Arild Jacobsen Dato: 26.02.2015  
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: KREBS' GATE 14 Eiendom: 225/152/0/0  
Tiltakshaver: Borettslaget Torshov kv. IX Adresse: Krebs gate 14, 0478 OSLO  
Søker: Rastad & Relling Arkitektkontor AS Adresse: Postboks 1297 Vika, 0111 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

## FERDIGATTEST - KREBS' GATE 14

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av <dato> bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200914151			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan kjeller	E4	21.10.2009	2/11
Plan 1.etasje	E5	21.10.2009	2/12
Snitt A-A	E6	13.10.2009	2/13
Fasade etter endring	E8	21.10.2009	2/15

### Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Tett by

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.02.2015 av:*

*Arild Jacobsen - Saksbehandler  
Per-Arne Horne - enhetsleder*



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate, 0187 Oslo

[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

BENJAMIN HAFFNER  
Oscars gate 67  
0256 OSLO

Deres ref.: BENJAMIN  
MADSØ HAFFNER

Vår ref.: 201914010-13  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: Astrid Maria Ibenholt

Dato: 23.06.2020

Arkivkode: 531

Byggeplass:	KREBS` GATE 14	Eiendom:	225/152/0/0
Tiltakshaver:	Terje Falch	Adresse:	Krebsgate 14, 0478 OSLO
Søker:	BENJAMIN HAFFNER	Adresse:	Oscars gate 67, 0256 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

## Ferdigattest - Krebs` gate 14

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av rom i kjeller til bolig, mottatt 10.06.2020.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201914010			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	-	-	1/7
Plan kjeller	A20-1	19.08.2019	4/5

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

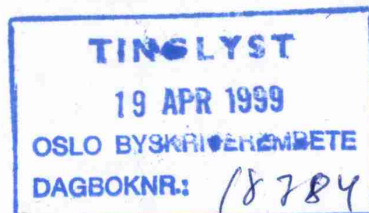
### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter  
Tett by øst

Astrid Maria Ibenholt - saksbehandler  
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

Kopi til:  
Terje Falch, Krebsgate 14, 0478 OSLO

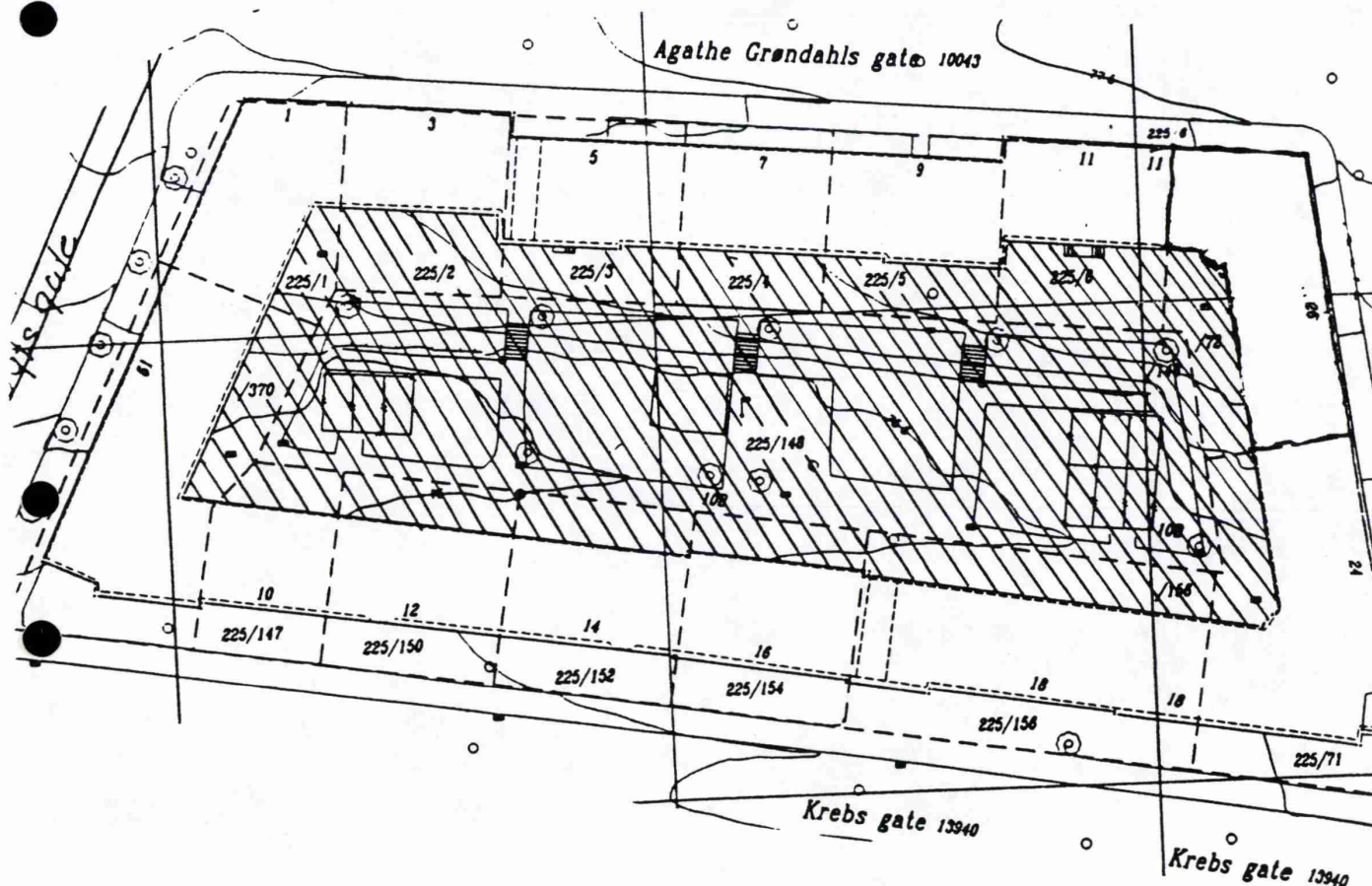




ERKLÆRING  
OM BRUK AV GÅRDSROM (2)  
(for tinglysing)

Undertegnede eier/fester av Agathe Grøndahls gate 1,3,5,7,9 og 11, Per Kvibergs gate 26 og 24, Krebs gate 10,12,14,16 og 18 og Vogts gate 19 - gnr/bnr 225/1,2,3,4,5,6,72,71,156,154,152,150,147,148 og 370 erklærer følgende:

1. Beboerne i eiendommen gis rett til bruk av den del av gnr/bnr 225/1,2,3,4,5,6,72,71,156,154,152,150,147,148 og 370 som er skravert på inntegnede kartutsnitt (jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvarterer i indre by).



2. Areal skravert på kart i pkt.1 på gnr/bnr 225/1,2,3,4,5,6,72,71,156,154,152,150,147,148 og 370 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

TLER2 (s)



Doknr: 18784 Tinglyst: 19.04.1999 Emb. 105  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Eierne av gnr/bnr 225/1,2,3,4,5,6,72,71,156,154,152,150,147,148 og 370 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.
4. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr 225/1,2,3,4,5,6,72,71,156,154,152,150,147,148 og 370 og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

*Grunnleggeren*  
.....  
Underskrift

som grunneier av gnr/bnr  
225/1,2,3,4,5,6,72,71,  
156,154,150,147,148 og 370

Oslo kommune  
Bolig- og eiendomsetaten

.....  
(Grunneiers navn med store bokstaver)

Oslo, den 11./05.1998

*[Signature]*  
.....  
Underskrift

som fester av gnr/bnr  
225/1,2,3,4,5,6,72,71,  
156,154,150,147,148 og  
370

Borettslaget  
Torshov kv. 18

ØIVIND HARTMANN  
(Festers navn med store  
bokstaver)

Oslo, den 15/3.1998

**TINGLYST**

19 APR 1999

OSLO BYSKRIFTEREMBEDE  
DAGBOKNR.:

nr. 19590/1965.  
avskrift 13. nov.

## ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøtteinnehaver av matr.nr. 12/14 Krebsgt.

..... gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-  
reglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private rensanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskafer på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg bragt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement.
12. Nærværende erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Oslo, den 22. 9. 1965.

*Birger Aasted*  
Borettslaget  
Torgshov kv. IX.

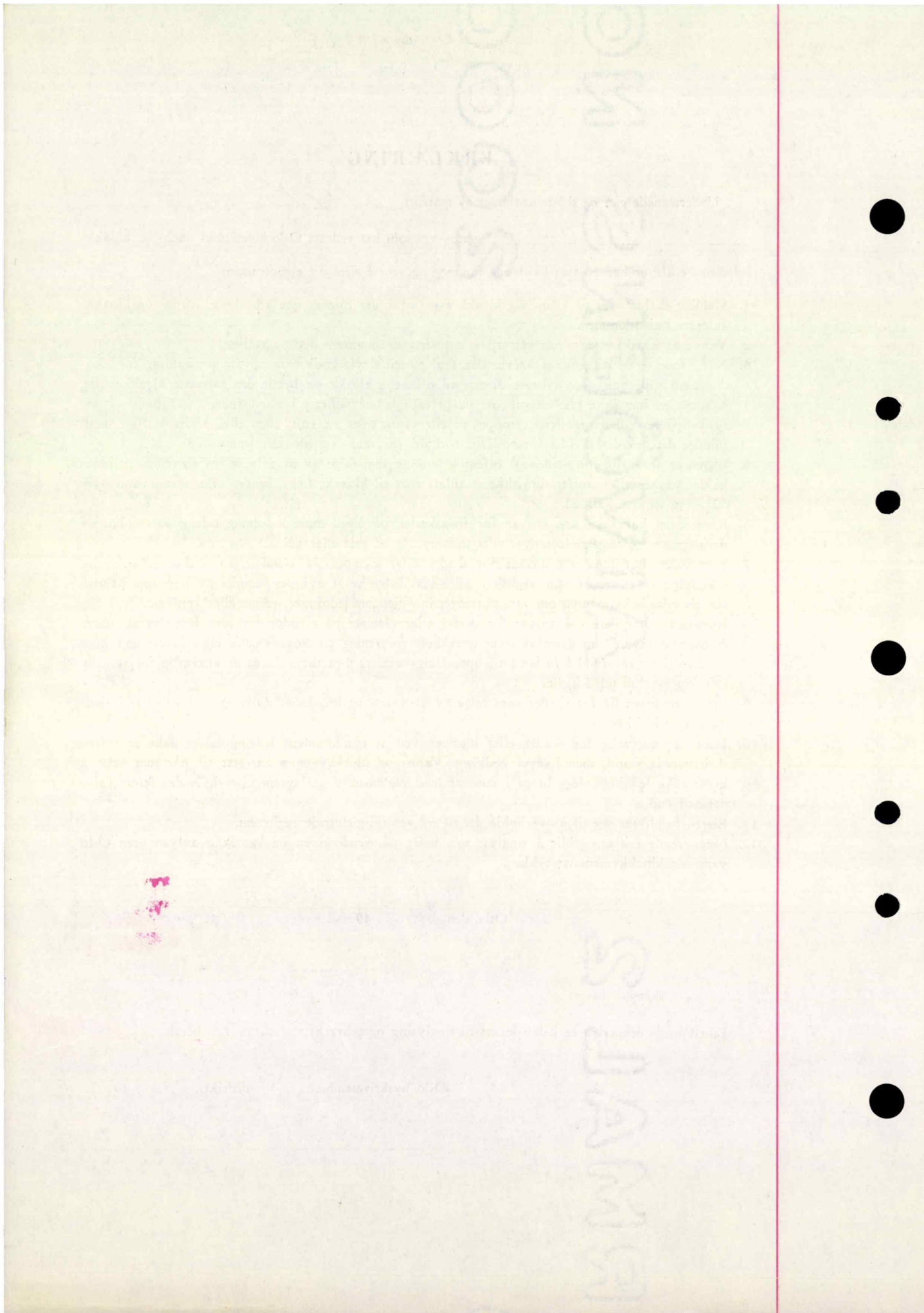
*Finn Lass*

.....  
Skjøtteinnehaver

.....  
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. .... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .... / .... 19....



*Ayette Grundablag 1.*  
 14020/11 51  
 205-1  
 14020  
 5711-57  
 Skpt. kr. 1.000,-.

Gnr. 225 Bnr. 1

# Festekontrakt.

## § 1.

### Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til  
 .....A/S. Oslo. Leiegårder,.....  
 en del av eiendommen .Torshov. kvartal. IX og X.....  
 Denne har fått .matr. nr. som er spesifisert på vedheftede tillegg...  
 og er ..13308.2. m<sup>2</sup> stor. Målebrev, datert 15. des. 1921...., tinglyst 20. april. 1922  
 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 ..7.0..... år og regnes fra ..1/11-1951.. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

## § 3.

### Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ..3992.. beregnet etter 3%.... pst. av grunnprisen kr. ..10,-..... pr. m<sup>2</sup> ~~tillagt utgifter etter bygningsloven~~ ~~til gateopparbeidelse~~ ~~etter kommunens nærmere bestemmelse~~ ~~etter bygningsloven~~ ~~gateopparbeidelse~~ som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5. og 1/11 og første gang 1/5-1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som 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. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

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

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets ~~1000~~ i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

**Skatter m. v.**

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og 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.

§ 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. Bepantning 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. x)Tillegg til § 7 se vedheftet bilag.

§ 8.

**Forsikring.**

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

**Ledninger og adkomst over eiendommen**

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødiggjør 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 disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

## § 13.

**Forkjøpsrett.**

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

## § 14.

**Omkostninger.**

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stemping og tinglysing av feste-kontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. .... ved festekontraktens underskrift.

## § 15.

**Ikrafttreden.**

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. Oppnåes 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 1950

Som fester:

Oslo Leiegårder

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANDEN

*Emmanuel John Johansen*

*Alf Hornum*

Den 24<sup>de</sup> mai 1924

For 1924 den 24<sup>de</sup> mai, kunninggjedes ved Kristiania tingforningsting følgende dokumenter:

No. 1.

Erklæring vedkommende fallets brandvæg mellem eiendommerne:

Thorshaug III mate. nr. 1-3-5-7-9-11-13-15 Johan Svendsensgt.

50 Høsegt jnr. nr. 624-22-44-22.

Undertegnede er av ovennævnte mate. nr. e. o. v. som nr. 5 bl. 32

til og med, samtykke, Kristiania, den 14<sup>de</sup> mai 1924. Eier av mate. nr. 1-3-5-7-9-11-13-15 Johan Svendsensgt. 60 Høsegt. Kristiania kommunale administration VI afdeling H. E. N. Rolsted Nov.

No. 2.

Erklæring vedkommende fallets brandvæg mellem eiendommerne: Thorshaug VIII

mate. nr. 24-26-28-30-32-34-36-38-40 Agathe Trøndalstgt. 1-3-5-7-9-11-13

Erika Kissenogt jnr. nr. 705-22-703-22-622-22-612-22

Undertegnede er av ovennævnte mate. nr. e. o. v. som nr. 5 bl. 32

til og med, samtykke, Kristiania, den 14<sup>de</sup> mai 1924.

Eier av mate. nr. 24-26-28-30-32-34-36-38-40 Agathe Trøndalstgt. 1-3-5-7-9-11-13

Erika Kissenogt Kristiania kommunale administration VI afdeling H. E. N. Rolsted Nov.

No. 3.

Erklæring vedkommende fallets brandvæg mellem eiendommerne: Thorshaug VII

mate. nr. 42-44-46-48 Agathe Trøndalstgt. 34-36 Lagerhemogt. 25-27-29-31 Johan

Svendsensgt. jnr. nr. 840-22-1328-23-778-23.

Undertegnede er av ovennævnte mate. nr. e. o. v. som nr. 5 bl. 32

til og med, samtykke, Kristiania, den 14<sup>de</sup> mai 1924.

Eier av mate. nr. 42-44-46-48 Agathe Trøndalstgt. 34-36 Lagerhemogt. 25-27-29-31

Johan Svendsensgt. Kristiania kommunale administration VI afdeling H. E. N. Rolsted Nov.

No. 4.

Erklæring vedkommende fallets brandvæg mellem eiendommerne: Thorshaug XIVb

mate. nr. 1-3 Edmund Kupertogt. 46-47-49 Agathe Trøndalstgt. 30-32 Lagerhemogt.

8-10-12 Johan Selmerogt jnr. nr. 388-23 og 1246-23. Undertegnede er av ovennævnte

mate. nr. e. o. v. som nr. 5 bl. 32

til og med, samtykke, Kristiania, den 14<sup>de</sup> mai 1924.

Eier av mate. nr. 1-3 Edmund Kupertogt. 46-47-49 Agathe Trøndalstgt. 30-32 Lager-

hemogt. 8-10-12 Johan Selmerogt. Kristiania kommunale administration 6<sup>de</sup> afdeling H. E. N. Rolsted Nov.

No. 5.

Erklæring vedkommende fallets brandvæg mellem eiendommerne: Thorshaug XV a

mate. nr. 41-43 Agathe Trøndalstgt. 2-4 Edmund Kupertogt. 2-4-6 Johan Selmerogt

17-19-21-23 Johan Svendsensgt. jnr. nr. 738-22-826-22-647-22. Undertegnede

er av ovennævnte mate. nr. e. o. v. som nr. 5 bl. 32

til og med, samtykke, Kristiania, den 14<sup>de</sup> mai 1924.

Eier av mate. nr. 41-43 Agathe Trøndalstgt. 2-4 Edmund Kupertogt. 2-4-6

Johan Selmerogt. 17-19-21-23 Johan Svendsensgt. Kristiania kommunale administration H. E. N. Rolsted Nov.

No. 6.

Erklæring vedkommende fallets brandvæg mellem eiendommerne: Thorshaug XVI

Den 24<sup>de</sup> mai 1924

mate. nr. 35-37-39-41-43-45-47-49 Ole Bullogt jnr. nr. 66-22-408-22

Undertegnede er av ovennævnte mate. nr. e. o. v. som nr. 5 bl. 32

til og med, samtykke, Kristiania 14. mai 1924.

Eier av mate. nr. 35-37-39-41-43-45-47-49 Ole Bullogt. Kristiania kommunale administration, VI afdeling H. E. N. Rolsted Nov.

No. 7.

Erklæring vedkommende fallets brandvæg mellem eiendommerne: Thorshaug XVI

mate. nr. 1-3-5-7 Lilleberggt. 17-19<sup>a</sup>-21<sup>a</sup> Kassegt. 24-26-28-30-32 Erika Kissenogt

16-18-20-22 Agathe Trøndalstgt. jnr. nr. 403-21-770-21-553-21-573-21

Undertegnede er av ovennævnte mate. nr. e. o. v. som nr. 5 bl. 32

til og med, samtykke, Kristiania, den 14<sup>de</sup> mai 1924.

Eier av mate. nr. 1-3-5-7 Lilleberggt. 17-19<sup>a</sup>-21<sup>a</sup> Kassegt. 24-26-28-30-32

Erika Kissenogt. 16-18-20-22 Agathe Trøndalstgt. Kristiania kommunale administration VI afdeling H. E. N. Rolsted Nov.

No. 8.

Erklæring vedkommende fallets brandvæg mellem eiendommerne: Thorshaug XI

mate. nr. 8-10-12-14 Agathe Trøndalstgt. 2-4-6 Lilleberggt. 9-11-13-15 Kassegt.

86-87 Christiesgt. jnr. nr. 352-21-415-21-723-21-663-21.

Undertegnede er av ovennævnte mate. nr. e. o. v. som nr. 5 bl. 32

til og med, samtykke, Kristiania, den 14<sup>de</sup> mai

1924. Eier av mate. nr. 8-10-12-14 Agathe Trøndalstgt. 2-4-6 Lilleberggt.

9-11-13-15 Kassegt. 86-87 Christiesgt. Kristiania kommunale administration VI afdeling H. E. N. Rolsted Nov.

No. 9.

Erklæring vedkommende fallets brandvæg mellem eiendommerne: Thorshaug X

mate. nr. 5-7 Kassegt. 88 Christiesgt. 63-65 Vogtgt. 2-4-6 Agathe Trøndalstgt.

jn. nr. 17-20-1621-16-20-4421.

Undertegnede er av ovennævnte mate. nr. e. o. v. som nr. 5 bl. 32

til og med, samtykke, Kristiania, den 14<sup>de</sup> mai 1924.

Eier av mate. nr. 5-7 Kassegt. 88 Christiesgt. 63-65 Vogtgt. 2-4-6 Agathe Trøndalstgt. Kristiania kommunale administration VI afdeling H. E. N. Rolsted Nov.

No. 10.

Erklæring vedkommende fallets brandvæg mellem eiendommerne: mate. nr.

4-6-8 Kildaløgt. jnr. 335-19, 7-9-11 Regermannogt nr. 334-19, 49-51 Vogtgt. jnr.

335-19 (Thorshaug VI)

Undertegnede er av ovennævnte mate. nr. e. o. v. som nr. 5 bl. 32

til og med, samtykke, Kristiania, den 14<sup>de</sup> mai 1924.

Eier av mate. nr. 4-6-8 Kildaløgt. 7-9-11 Regermannogt. 49-51 Vogtgt. Kristiania kommunale administration VI afdeling H. E. N. Rolsted Nov.

No. 11.

Erklæring vedkommende fallets brandvæg mellem eiendommerne: Thorshaug VIII

mate. nr. 9-11-13-15-17 Kildogt. 70-72-74-76-78-80-82 Christiesgt. 13-14-16

18 Regermannogt. 9-11-13 Kildaløgt. jnr. nr. 407-19-427-19-537-19-405-19

430-19. Undertegnede er av ovennævnte mate. nr. e. o. v. som nr. 5 bl. 32

til og med, samtykke, Kristiania, den 14<sup>de</sup> mai

1924. Eier av mate. nr. 9-11-13-15-17 Kildogt. 70-72-74-76-78-80-82 Christiesgt.

13-14-16-18 Regermannogt. 9-11-13 Kildaløgt. Kristiania kommunale ad-

Den 24<sup>de</sup> mai 1924

W administration Vardeling H. E. N. Rolstad. Tor. Nr. 12

Erklæring vedkommende fallets brandvæg mellem eiendommene. matr. nr. 62 64 66 68 Christiløst 13-15 17 19 21-23 Regermannsgt. 1-3-5-7 Kiltaløst 16 Skarshauggt. (Skarshaug II) pr. 1295-20 " 1296-20 " 1291-20 " 1268-20 " 1298-20

Underknyede uer av ovennevnte matr. pr. Kristiania 24. mai 1924. Bil og med. samtlykte. Uer av matr. nr. 62-64-66-68 Christiløst 13-15-17 19-21-23 Regermannsgt. 1-3-5-7 Kiltaløst 16 Skarshauggt. Kristiania kommunale administration Vardeling H. E. N. Rolstad. Tor.

W Nr. 13.

Erklæring vedkommende fallets brandvæg mellem eiendommene Skarshauggt. matr. nr. 1-3-5-7-9-11 Sgathe Trindaløst 84-86 Christiløst 10-12-14-16-18 Kiltøst 61 Vogsgt. pr. nr. 124 28 - 392-21 - 35-21 - 39-21. Underknyede uer av ovennevnte matr. nr. e o. s. v. som nr. 5 bl. 32

Bil og med. samtlykte. Kristiania, den 14<sup>de</sup> mai 1924. Uer av matr. nr. 1-3-5-7-9-11 Sgathe Trindaløst 84-86 Christiløst 10-12-14-16-18 Kiltøst 61 Vogsgt. Kristiania kommunale administration Vardeling H. E. N. Rolstad. Tor.

W Nr. 14.

Sol. Pantobligation av 2. novbr. 1916, sgl. 1 febr. 1916 23-26 for Eugen Svendsen og kort Barbo til Realbanken for kr. 700000 med pant i Hjøtteløst 27, ifølge bet. sgl. saalydende. Skretter til avløsning. Kristiania, den 22. mai 1924. Aktisæl. skabt Kristiania Hypothek- og Realværdi-Bank Einar Amundsen & Schjorth.

W Iversen

Sol. Erklæring av 6. sgl. 23 juni 1916 23-28, vedkommende fysikuo paa Torden-skjoles plads, ifølge kvittering saalydende. Skret er fjernet saa erklæringen kan avlases. Kna. 20/5 24. H. f. Sparekommissionens formand H. Kjelland.

W Nr. 16.

Opnærlig kr. 7000 - Pantobligation til Den norske Hypotekforening for 2 prioritets pantelaan. Underknyede Magnus Loken erkjender hervid som medlem av sgl. 1. v. deling i Den norske Hypotekforening for 2 prioritets pantelaan at han med. tal et laan, stort kr. 7000 - skrevet syv tusen kroner. Som følge herav er jeg sammen med foreningens øvrige medlemmer gjensidig ansvarlig for alle os ifølge foreningens vedtægter paahvilende forpligtelser, dog saaledes at mit ansvar aldrig kan overstige mit restlaan med tilleg av 3 del. Jeg veitar i enhver henseende at oppfylle de forpligtelser, der paaholder mig ifølge vedtægtene med senere tilleg eller forandring. Daa mit forent og avdraget derved, at du hver 1. juni og 1. december første gang den 1. december 24, betales 3 pct. av det oprindelige laan eller kr. 210 - hvert halvaar. Herav gaar der til renter 0 pct. pr. aar av laanets restlop til enhver tid, og 0.2 pct. pr. halvaar av det oprindelige laan eller kr. 14 - til reserve- og administrationsfondet, resten er avdrag. Betales ikke sammen i rest tid, svarer der av restansum 6 % efterskudsrenter. Endvidere blir der av svare mulige ekstraordinære bidrag til reservofondet efter vedtægtens § 30

Den 24<sup>de</sup> mai 1924

Til sikkerhet for rigtig oppfyldelse av mine forpligtelser ifølge nærværende obligation pantlaanet jeg hervid til foreningen med prioritets og optrinert næstfølle obligation til Realbanken stor kr. 7000 - den mig tilhørende eendom Nordstovsgade Bi Kristiania med grunn, hvis areal utgjør 550 40 m<sup>2</sup>, og de paa samme staaende og senere opførende bygninger med mur og nagelfaste innretninger, ovne og kornfyre saavel som andet tilbehør samt brandforsikringssummen, der for tiden utgjør kr. 26800 - og forbrug e. s. v. som nr. 33-66 34

Bil og med. eller leilboer: Kristiania 23. mai 1924. Magnus Loken Underknydt Til sikkerhet: Olea Tor. & Bergan. Nr. 17.

Skrytelpapir nr. 5-5 hever Testamente. Underknyede, Josefine Kristoffersen der ikke efterlater sig livsarvinger, erklærer hervid at der efter min død med mine efterlatenskaper skal forholdes som følgende måte:

- 1. Jeg ønsker at følgende av mine og avdøde søsters yngre sønner skal ha en like erindring om os, nemlig:
  1. fru Ingrid Holmen Wang, Solvang, Holmen
  2. " Ruth Grav " "
  3. fru Gunvor Wang " "
  4. " Martha Gustum, Bygdø alle 21 Kna.
  5. " Signe Gustum, " "
  6. fru Helga Klem " "
  7. fru Ida Andersen, Kilo fulltøst 3. Kna.
  8. fru Hvilde Brasnas, Rosdal v. Holmen
  9. fru Thor Brasnas, " "
  10. fru Gerda Brasnas, " "
  11. fru Harriet Larsen, Skaugum, Stabat.
  12. fru Rigmor Larsen, Skaugum, Stabat.
  13. " Signe Larsen " "
  14. " Ellen Larsen " "
  15. " Anne Lise Larsen " "
  16. " Solveig Larsen Gjømle, Valthyregt 21 Kna.

Imellem dem av de foran navnte, som da måtte være i live, skal der foretas

- a. håndmalte saker, heri indbefattet malerier
- b. sølv og platters

Gjenstandene uttrækkes i den orden hvori de er oppførte under a og b. Første omgang a uttrækkes der en gjenstand til hver, således at det uttrukne navn utgår for hver gang indtil ny omgang igjen begynner og således fortsattes der til alt under a er fordelt, likadan forholdes der med det under b oppførte. Malerierne uttrækkes for sig selv.

Følgende gjenstande som jeg således ønsker fordelt er:

- a. håndmalte gjenstande, herunder malerier.
  - 1 gul vase
  - 1 de do.
  - 1 jardiniere
  - 1 aski med lok (engler)
  - 1 hvit vase
  - 1 vagedekoration (rosen)