Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Torshovgata 10A
0476 OSLO
Gnr./Bnr.: 225/297
Andelsnr. : 15
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 162 m² (BRA-i: 152 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 162 m²

Befaring

Befaringsdato: 04.02.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Hans-Kristian Brekkås

Mobil: 95440878

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	04.02.2026
Referansenummer	15079005
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0031
Hjemmelshaver/selger	Ole Henrik André Brekke/Vigdis Lauvrak
Bygningssakkyndig inspektør	Hans-Kristian Brekkås
Tilstede på befaringen	Ole Henrik Andre Brekke
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-9 °C
Rapportdato	25.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Torshovgata 10A
Postnummer/sted	0476 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	225/297
Andelsnr.	15
Borettslag / Sameie	TORSHOV KV 7 BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 494 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1917		1998

Byggemåte

Leilighet tilhørende borettslaget Torshov KV 7 beliggende i bydel Sagene, Oslo kommune. Borettslaget består av tomt opparbeidet med blant annet gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer, samt loft, hems og kjeller. Grunnmur, skillende dekker og bærende konstruksjoner i hovedsak av mur-konstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med pusset mur. Yttertak av saltaksform som er utvendig tekket med takstein/takplater (ikke besiktiget). Leiligheten har slett entredør med brannklasse B30 og lydklasse 30 dB. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 2017. Balkongdør med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 2017. Takvinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra ukjent eksakt årstall. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Leiligheten beliggende i byggets 4. etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av entre, kjøkken, spisestue, 2 soverom, bad 1, bod, loftsstue, bad 2 og hems.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 10 m2.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Ventilasjon	8	
Våtrom - Bad 2		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken		Overflater gulv	10	
		Vannrør	10	
Øvrige rom		Innerdører	10	
		Ventilasjon	10	
		Overflater gulv	10	
Loft - innredet		Overflater vegger	11	
		Overflater gulv	11	
		Innerdører	11	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Ildsteder inne i boligen	11	Kr 0 - 10 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	
Etasjeskiller - 4. Etasje, Loft og Hems		Skjevhetsmåling	11	
Dører og vinduer		Takvinduer	12	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hems	23			23	
	Hems				
Loft	54			54	
	Loftstue og bad				
4. Etasje	75			75	2
	Entre, kjøkken, spisestue, 2 soverom og bad				Balkong
Kjeller		10		10	
		Kjellerbod			
SUM	152	10		162	2
	Total bruksareal: 162 m²				

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 10 m2.

Kun deler av arealet på loft er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 65 m2, men grunnet lav takhøyde er kun 54 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 11 m2.

Kun deler av arealet på hems er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 38 m2, men grunnet lav takhøyde er kun 23 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 15 m2.

Leiligheten inneholder 147 m2 P-ROM og 5 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad 1

Bad fra 2015.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Avtrekksventil i himling.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning

TG i

Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk i dusj er på tilfeldig sted målt til ca. 32 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

TG 2

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.

Ventilasjon

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Avtrekkseffekten ble testet ved hjelp av et papir, og effekten vurderes til å ikke være tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.

TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner

På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Våtrom - Bad 2

Bad fra 1997.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil over servant.
Badekar med innebygget badekararmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil i himling.

TG 2 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

På bakgrunn av alderen til for eksempel røropplegg, tekniske installasjoner, tettesjikt og lignende er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid, men ikke lar seg observere direkte. Det ble registrert slitasje, elde og lignende avvik på synlige overflater.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 22 %, temperatur 16 grader C og duggpunkt -5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets anbefalte brukstid er passert, Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres jevnlig ettersyn og ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig. Eksakt tilstand på bygningsdeler som ikke lar seg inspisere er ikke kartlagt. Våtrommets eventuelle restlevetid er ikke kjent, og det må påregnes tiltak.

Kjøkken

Inngang fra entrè til kjøkken.
Innredning med slette fronter.
Benkeplate av stein.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Oppvaskmaskin under kjøkkenbenk.
Frittstående kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Vannrør av typen rør-i-rør og kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet

TG i	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
TG 2	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det er gliper mellom gulvlist/vegg og gulv. Usikker årssakssammenheng. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Vannrør	Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Elektrisk oppvarming.
Vedovn i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger

TG 2	Innerdører	Enkelte innerdører har skader/slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i alle oppholdsrom. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - innredet

Loftsetasjen med hems er innredet.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Elektrisk oppvarming.
Vedovn i loftstue.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling/undertak - Konstruksjonsoppbygging - Statikk - Ventilasjon

TG 2	Overflater vegger	Veggoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Enkelte innerdører har skader/slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår (eier opplyser om piperehab k 2010). Vedovn på kjøkken og loftstue.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skorsteiner inne i boligen

TG 3	Ildsteder inne i boligen	Ubrennbar plate under ildsted på kjøkken har ikke tilstrekkelig størrelse. Ubrennbar plate med tilstrekkelig størrelse må etableres. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Innvendige trapper

Innvendig trapper av tre med rekkverk av tre.

TG 2	Innvendige trapper	Trappene har tydelige tegn på slitasje og elde, noe som medfører at tiltak kan bli nødvendig.

Etasjeskiller - 4. Etasje, Loft og Hems

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i 2 rom og i hvert rom er det 5 målepunkter.
Følgende rom er målt: Kjøkken, soverom 1, loftstue og hems

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er registert målbare skjevheter. Høydeforsjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på tilfeldige plasser oppmålt til: 18 mm på kjøkken, 15 mm på soverom 1, 23 mm på loftstue og 24 mm på hems.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Hovedstoppekran er plassert i kjøkkeninnredning. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Avløpsrør av plast/støpejern. Naturlig avtrekksventil i vinduer samt naturlig avtrekk på begge bad. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2007.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Hovedstoppekran

TGIU Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2000
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ja
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i yttergang. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Dører og vinduer

Slett entredør med brannklasse B30 og lydklasse 30 dB. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 2017. Balkongdør med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 2017. Takvinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 1998.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vinduer - Dører

TG 2 Takvinduer

Takvinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.

Til Informasjon:
Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong på 2 m2. Balkong belagt med terrassebord. Rekkverk av metall. Rekkverkshøyde er målt til 84 cm.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverket er under 1,0 meter. Konsekvens er at rekkverket ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til: 2,19 meter på bad 1. 2,44 meter på bad 2. 2,40 meter i entre. 2,81 meter på kjøkken og begge soverom. 0,49 meter til 5,25 meter på loftstue. 0 cm til 2,57 meter til hems.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 02.02.2026.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Hjelpesluk bad 1]



Kommentar - [Hovedsluk bad 1]

Egenerklæring

Torshovgata 10A, 0476 OSLO

11 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Torshovgata 10A	Torshovgata 10A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

juli 2000

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden kjøp i 2000.

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

Brekke, Ole Henrik André

Selger

Lauvrak, Vigdis

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

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2015

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt bad

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vinderen Entrepenør AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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**

2018

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Borettslaget skiftet alle vinduer Vi betalte for ekstra lydisolerte vinduer på kjøkken og soverom.. Borettslaget har dokumentasjon.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bykle Vinduer

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2004

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Borettslaget har oversikt over drenering utført i Torshovgata / Omsens gate, Borettslaget har dokumentasjon.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

i regi av BRL

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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**

2015

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med nytt bad i opprinnelig leilighet

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elmann AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2015

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt elektrisk på soverom i opprinnelig leilighet

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haugen El-Installasjon

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2007

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt elektrisk på kjøkken/stue i opprinnelig leilighet.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Privat

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2020

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ny lysarmatur over kjøkkenvask ble montert av Ole Henrik Brekke.

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**

2015

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt bad, soilrør skiftet ned til nabo. Senere har borettslaget fornyet alle soilrør.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vinderen Entrepenør 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

Beskriv feilen eller endringen

Borettslaget gjennomførte piperehabilitering.ca 2008-2010. Rentbrennende ovn installert.

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Det foreligger brukstillatelse, men ikke ferdigattest på loftsutbyggingen. Dette fordi bredden på trapp opp til loftsetasje er noe smalere enn forskriften sier. Det ble fra utbygger i 1999 søkt om dispensasjon for dette. Brukstillatelse ble gitt.

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Dette er gjort i regi av borettslaget i kjellere, men vi har ikke data rundt dette.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er pågående rehabilitering av Lilleborg Skole i regi av Oslo Kommune.. Planlagt ferdig høst 2026.

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

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 36550609

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Brekke, Ole Henrik Andre	**2026-02-11**	**Lauvrak, Vigdis**	**2026-02-11**

Identification

bankID Brekke, Ole Henrik Andre

Identification

bankID Lauvrak, Vigdis

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Brekke, Ole Henrik Andre	11/02-2026 17:27:59	BANKID
Lauvrak, Vigdis	11/02-2026 18:34:26	BANKID

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260031 . Vår ref.: 5200-1-015 Dato: 02.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Torshov Kv VII
Organisasjonsnr:	955361989
Andelseier:	Brekke, Ole Henrik
Medeier:	Lauvrak, Vigdis
Leilighetsnummer:	015
Adresse:	Torshovgata 10, 0476 OSLO
Andelsnummer:	15
Gnr.	225
Bnr.	297
Borettsinnskudd:	Kr. 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 57325313.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Intern forkjøsrett, utlysningsgebyr til borettslaget i hht borettslagets egne bestemmelser er kr. 400,- i faktureringsomkostninger. Selger blir belastet for denne kostnaden. Gebyret innkreves ikke dersom det har vært forhåndsavklaring av forkjøpsrett. Selger belastes da et forhåndsavklaringsgebyr etter gjeldene priser. Avklaring av forkjøpsrett/styregodkjenning sendes pr. mail adr. styret@torshovkvartal7.no med kopi til kristoffer@torshovkvartal7.no Mulighet for å utvide enkelte leiligheter ved kjøp av loft/kjeller. Selskapet fester tomt av Oslo Kommune. Festekontrakten er inngått 011151, tinglyst 051151og har festetid på 70 år. . Mulighet for leie av parkeringsplass. Styret tildeler plasser. Parkeringsplass følger ikke andelen ved salg. Administrasjonsgebyr ved tildeling/endring av parkeringsplass etter gjeldene priser. De av andelseiere som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig (mai, juni, september og november). Endring felleskostnader. Kat. etterbetaling kjeller og loft. gjedler kun sept. og okt. mnd 24

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207645222
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,08%
Restsaldo	13 449 774,00
Innfrielsesdato:	30.03.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207645249

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,08%
Restsaldo	18 515 319,00
Innfrielsesdato:	30.11.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 081,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostander Loft/Kjeller	2 187,00	
Etterslep: kabel tv/internett		63,00 fra 01.04.2026
kabel tv/internett	346,00	409,00 fra 01.03.2026
Felleskostnader	4 548,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 439,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 138,-
Annen formue:	18 826,-
Gjeld:	254 414,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207645222
Restsaldo:	100 212,39
Kapitalkostnader:	921,90
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207645249
Restsaldo:	137 950,42
Kapitalkostnader:	872,72
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 238 162,81,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik

at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Said Bitta pr. e-post: said.bitta@obos.no eller telefon: 22 86 82 47.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ole Andersen Høystad, e-post: torshovkvartal7@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr

Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5200
BORETTSLAGET TORSHOV KV VII

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TORSHOV KV VII

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

Dato for årsmøtet:

20. mai 2025 kl. 17:30, Torshovdalen aktivitetshus .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte etter årsmøte

Vi inviterer til beboermøte i etterkant av årsmøtet. Det vil da være mulig å ta opp større eller mindre forhold som ikke hører hjemme i det mer formelle årsmøtet. Representanter for både det gamle og det nye styret vil være til stede.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om å innføre Frankrikegårdens vedtak fra GF 2021: stopp i videre utbygging av leiligheter i fellesarealer med vår spesifisering kjellerarealer.
8. Forslag om å innhente tilbud på forbedret sykkeloppbevaring
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET TORSHOV KV VII

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at møtet ledes av borettslagets forretningsfører Said Bitta fra OBOS Eiendomsforvaltning.

Forslag til vedtak
Said Bitta, forretningsfører fra OBOS Eiendomsforvaltning, leder møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret innstiller på at Said Bitta fra OBOS Eiendomsforvaltning fører protokollen.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Said Bitta foreslått. Protokollvitner velges i møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 Styrerommet.pdf
2. 4.6 Revisjonsberetning 2024 s 5200.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 318 200.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 318 200.

Sak 7

Forslag om å innføre Frankrikegårdens vedtak fra GF 2021: stopp i videre utbygging av leiligheter i fellesarealer med vår spesifisering kjellerarealer.

Forslag fremmet av:
Kristin Haukebø, Tove Klinkenberg, Ida Michalsen, Atle Strøm, Ellen Thelle og Sindre Vegsund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Punkt 1: Forslaget er ikke rettet mot enkeltpersoner med leiligheter i 1.etg, men er et forslag som ivaretar samtlige beboere i borettslaget. Med de stadig stigende leilighetsprisene i Italiagården vil det være av stor interesse for utbyggere å utnytte kjellerutbygging til det maksimale. Med de rådende forholdene i markedet, vil det ikke være et spørsmål om hvorvidt det vil komme mer utbygging, men når det vil skje. Verdien av dette kommer enkeltbeboere til gode, borettslaget taper tilsvarende verdi. Selv om beboere er sikret 5 kvadrats boder i kjeller er det ingen garanti for brukervennlighet. Det vises til loftsboder som er bygd i størrelsen 1x4 meter som innfrir kravene ifht kvadratmeter men som ikke er så praktiske for beboerne.

Punkt 2: Fellesarealene er av stor verdi for alle beboere. Hagelag bruker disse til oppbevaring av planter og redskaper som kommer borettslaget til nytte. Beboere lagrer sykler og kjelker da sykkelbodene er fylt til randen. All felles lagring vil bli borte ved en utbygging og føre til ytterligere press på utebodene. Ved fortsatt utbygging av kjellerarealer vil familier med barn i 2.og 3. etg vanskelig kunne fortsette å bo i leilighetene pga stadig mindre lagringsplass både ved at boder bygges om og alt fellesareal opphører.

Sitat fra Styret i Frankrikegården: "Forslaget ble først stemt ned i 2013 og dette angrer mange beboere på. Det er idag svært lite lagringsplass tilgjengelig."

Styrets innstilling
Styret innstiller på at forslaget avvises mot en stemme.

Forslag til vedtak
Italiagården vedtar stans i videre utbygging av leiligheter i felles kjellerarealer.

Sak 8

Forslag om å innhente tilbud på forbedret sykkeloppbevaring

Forslag fremmet av:
Thomas Lange

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå at det innhentes tilbud om forbedret sykkeloppbevaring som både sikrer oss bedre mot tyveri og tar bedre vare på syklene. Følgende begrunnelse underbygger forslaget.

1. Reduksjon i antall parkeringsplasser: Med færre tilgjengelige parkeringsplasser langs gatene blir det stadig mer aktuelt med sykkel som fremkomstmiddel.

2. Mange sykler blir ødelagt på grunn av utilstrekkelig oppbevaring. Ved å investere i bedre sykkeloppbevaring, kan vi sikre at syklene våre blir beskyttet mot vær og vind, samt hindre skader som kan oppstå ved dårlig oppbevaring.

3. Forbedret sykkeloppbevaring vil være til nytte for alle, inkludert barnefamilier. Med tryggere og mer tilgjengelige oppbevaringsløsninger kan familier føle seg sikre på at syklene deres er godt ivaretatt, noe som oppmuntrer til mer sykling og en sunnere livsstil.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Det innhentes tilbud om forbedret sykkeloppbevaring som både sikrer oss bedre mot tyveri og tar bedre vare på syklene.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ole Høystad

  Ole er 37 år og har bodd i Italiagården siden september 2023. Han er gift, har to barn og jobber til daglig som prosjektleder med vedlikehold av bygg og eiendom. Dette er hans andre styreperiode.

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

- Hannah Ekelund

  Hannah er 25 år og flyttet inn i Italiagården i 2024, der hun bor sammen med samboeren sin. Hun jobber i kommunikasjonsbyrå og tar en mastergrad ved UiO.

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

- Martine Harborg Ballestad

  Martine er 28 år og har bodd i Italiagården siden 2021, sammen med samboer. Hun har 8 års ledererfaring fra Forsvaret og jobber nå som prosjektingeniør i Kongsberg Gruppen.

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

- Turid Victoria Samdal

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

- Joakim Fretheim

Valg av 1 varamedlem 3 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem 3:

- Luis Vizcaya

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

- Liv-Arnhild Romsaas

Valg av 1 varamedlem 5 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem 5:

- Trine Marcelius

  Trine er 42 år og har bodd i Italiagården siden 2011. Hun jobber som Store Operation Lead for H&M Norge og Island. Gift og har en datter på snart 20 år. Flytter i vår til deres tredje leilighet i gården! Dette er hennes første styreperiode.

Valg av 3 valgkomitee Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitee :

- Gro Elin Hansen
- Jonas Krogh Læret
- Siri Rygh

Vedlegg

1. V2 - Valgkomiteen Italiagården innstilling 2025-2026.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024/25

Årsmøte i 2024 ble avholdt den 28. mai i Torshovdalen aktivitetshus. Siden den gang har styret avholdt 14 møter, inkludert ett regnskapsmøte. Styret har samlet også vært på befaring i alle fellesarealer i gården, innendørs og utendørs.

Styreperioden har vært preget av to overordnede prioriteringer: For det første gjennomgang av borettslagets avtaler, inngående som utgående. For det andre å oppdatere oversikten over hvilke vedlikeholdsoppgaver som bør prioriteres de nærmeste årene.

Resultatet av avtalegjennomgangen har blant annet resultert i en lavere rentekostnad på borettslagets to lån i OBOS-banken og en pågående sak med Zachariassen angående etterbetaling av differansen mellom den kontraktsfestede leien og den faktisk innbetalte leien for de siste tre årene. Etter å ha innhentet alternative tilbud for enkelte tjenester har vi p.t. holdt fast på Borettslagservice (vaktmestertjenester), Vaktmesterkompaniet (snørydding og strøing) og Absolutt Rent (trappevask). Academy frisøren har varslet at hun vil selge virksomheten, og i den forbindelse ble det gjennomført en utredning av hva antatt markedsleie for våre utleide næringslokaler egentlig er. Vi vil trolig kunne få inn en noe høyere sum av ny leietaker i frisørlokalene. I tillegg har det blitt innkrevd etterbetaling fra andelseiere som ikke hadde fått leien for utbygde arealer på loft og i kjellere justert i tråd med tidligere styrevedtak. Gartneren har også fått en noe redusert kontrakt, og det er innført en innstramming i praksis knyttet til å melde skader til borettslagets forsikringsselskap samt etablert en rutine for håndteringen av brukerbetalingen fra vaskeriene. Det er også tatt skritt for å skifte ut leverandør av inspeksjon og service på det felles brannvarslingsanlegget. Samlet sett, og i kombinasjon med en økning av felleskostnadene og parkeringsleien, har dette gitt oss en forbedring i den økonomiske situasjonen slik at vi ikke lenger tærer på borettslagets disponible midler fra år til år. Det hjalp også at vi etter inspeksjon av avløpsrørene i en rekke oppganger fikk kommunen til å frafalle et potensielt kostnadskrevende krav om utbedring av disse.

Resultatet av arbeidet med revisjon av vedlikeholdsplanen og styrets befaringer i gården har avdekket at den generelle tilstanden til bygningsmassen er god, men at det er noen middels store oppgaver som bør prioriteres på kort sikt. Dette inkluderer utskifting av inntaksrør for vann i én oppgang, tetting av brudd på branncelleskiller ved blant annet rørgjennomføringer i en rekke oppganger, tiltak for fuktsikring av to særlig fuktige kjellere og setningsproblematikk i enkelte deler av bygningsmassen. Styret har dessuten identifisert enkelte tiltak som vil medføre et betydelig løft i gårdens visuelle framtoning: Utbedring av en rekke mindre fasadeskader, så som avslag, sprekker, hakk og lignende, samt asfaltering av gangveiene i gården.

Gitt at økonomien fortsatt er noe anstrengt, har styret prioritert å innhente tilbud på de mest presserende vedlikeholdsoppgavene, og det pågår p.t. prosesser for å få utbedret de mest prekære avvikene vi har identifisert.

Ved siden av disse hovedoppgavene har styret gjennomført en omfattende oppfølging av forrige årsmøtes vedtak om at det skal etableres pizzaovn i gården. Det har vært viktig i den forbindelse å gi alle en mulighet til å bli hørt og å sikre at tiltaket faktisk blir en kilde til økt trivsel. Snart vil trolig lukten av nystekt pizza spre seg i Italiagården!

Styret har også satset på brannsikkerhet. Alle avvik som ble avdekket i rapporten Norsk Brannvern leverte etter inspeksjonen våren 2024, har blitt lukket. Det ble blant annet utdelt nye slukkeapparater og brannvarslere til alle beboere. Når det gjelder det felles varslingsanlegget i gården, har vi hatt mange feilmeldinger og en tidvis krevende dialog med nåværende leverandør. De fleste feilene var en følge av et lynnedslag i juni 2024 som slo ut et kretskort i en av sentralene. Mange senere feilmeldinger har knyttet seg til ufullstendig retting av denne opprinnelige skaden.

Utover det nevnte har styreperioden inneholdt håndtering og løpende oppfølging av en lang rekke forhold. Det har dreid seg om blant annet:

- oppussinger i gården

- noen lekkasjesaker, en skadet gesims og en takstein som har ramlet ned

- reklamasjonsmaling på grunn av feil ved malingsjobben som ble gjort i oppgangene

- utleie i strid med vedtektene

- jordfeil i utelys

- flere filminnspillinger i gården

- fjerning av tagging

- en rekke feil med låser, dører og callinganlegg

- avklaring i forsikringssaker

- gnagere og funn av skjeggkre

- tungt snøfall

- pipeløp med sur lukt

- plassering av barnevognskur

- konflikten mellom TV2 og Telia

- diverse problemer i vaskeriene

- mysteriet med alle hengelåsene som har blitt borte fra søppelskuret i Mastrups gate.

Det er særlig verdt å nevne arbeidet med kartleggingen av dårlig/defekt vinduskitt etter utskiftingen av vinduer for en del år siden. Reparasjonen er en reklamasjonssak.

Vi har videre gjennomført en evaluering av ordningen med OBOS-nøkkel/Unlock-systemet og vedtatt at dette er noe vi vil fortsette med.

Det er også gjennomført kontrollmåling av radonnivåer i gården etter installasjonen av radonpumper for noen år siden. Resultatene av kontrollmålingene er betryggende, men det vurderes om flere tiltak kan være nødvendig.

Vi har dessuten bestilt en kontroll av lekeplassen og avventer rapport som vil peke på eventuelle avvik som må utbedres.

Styret og hele borettslaget har hatt stor glede av at det finnes flere aktive beboergrupper i gården – for barnefamilier, bryggerilag, årsfestgruppe, hagegruppe og dugnadsgjengen i Lillegården – som bidrar svært positivt til bomiljøet. Styret har også invitert interesserte andelseiere til å bidra i en gjenopplivet bakgårdsgruppe, som får i oppdrag å utarbeide forslag til hvordan bakgården kan videreutvikles.

Siden sist årsmøte har det blitt tildelt to parkeringsplasser for bil. Samtidig har styret økt leien for parkeringsplassene noe (med 200 kroner for bil og 100 kroner for motorsykkel). Leie av barnevognskur er ikke økt. Her har det vært tre tildelinger i perioden.

Felleskostnadene ble økt med cirka 10 prosent på årsbasis (11 prosent med virkning fra 1. februar 2025).

Det har vært solgt hele 14 leiligheter i løpet av styreperioden, hvorav tre ble tatt på forkjøpsrett.

Sosialt har gårdens ildsjeler bidratt til blant annet årsfest, seier i den tradisjonsrike okseduellen og julegrantenning med korpsmusikk og utdeling av godteposer til barna. Det har også vært gjennomført to dugnader – høst og vår – med høy innsats og hyggelig avslutning med pølser og brus.

De flotte lindetrærne er beskåret slik seg hør og bør.

BORETTSLAGET TORSHOV KV VII
ORG.NR. 955 361 989, KUNDENR. 5200

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 893 899**	**5 148 694**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 040 126	-1 108 028
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 097 568	-1 146 767
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-57 442**	**-2 254 795**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 836 456**	**2 893 899**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 516 222	3 707 547
Kortsiktig gjeld	-679 766	-813 648
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 836 456**	**2 893 899**

BORETTSLAGET TORSHOV KV VII
ORG.NR. 955 361 989, KUNDENR. 5200

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 382 744	8 954 552	9 030 620	9 924 000
Vaskeri	9	64 638	0	0	0
Inntekter forkjøp	10	64 250	69 865	0	0
Andre inntekter		0	86 875	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 511 632**	**9 111 292**	**9 030 620**	**9 924 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-42 960	-41 877	-41 877	-42 000
Styrehonorar	4	-304 682	-297 000	-310 900	-310 900
Revisjonshonorar	5	-15 976	-18 304	-16 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-272 350	-259 003	-269 000	-281 000
Konsulenthonorar	6	-43 837	-113 775	-45 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-1 193 364	-2 891 960	-1 055 000	-1 415 000
Forsikringer		-914 221	-784 514	-863 000	-1 054 190
Festeavgift		-207 896	-207 896	-207 000	-207 000
Kommunale avgifter	8	-2 281 036	-2 094 141	-2 071 000	-2 449 500
Energi/fyring		-124 550	-141 629	-180 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-303 368	-594 545	-622 924	-639 408
Andre driftskostnader	11	-1 005 436	-1 267 589	-923 500	-955 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 709 675**	**-8 712 232**	**-6 605 201**	**-7 549 498**
DRIFTSRESULTAT		**2 801 957**	**399 061**	**2 425 419**	**2 374 502**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	170 672	173 620	0	0
Finanskostnader	13	-1 932 504	-1 680 709	-2 060 000	-1 883 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 761 832**	**-1 507 089**	**-2 060 000**	**-1 883 000**
ÅRSRESULTAT		**1 040 126**	**-1 108 028**	**365 419**	**491 502**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 108 028		
Reduksjon udekket tap		1 040 126	0		

BORETTSLAGET TORSHOV KV VII
ORG.NR. 955 361 989, KUNDENR. 5200

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	12 947 611	12 947 611
SUM ANLEGGSMIDLER		**12 947 611**	**12 947 611**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		40 106	33 453
Forskuddsbetalte kostnader		656 319	0
Driftskonto OBOS-banken		322 571	806 784
Sparekonto OBOS-banken		2 497 226	2 867 311
SUM OMLØPSMIDLER		**3 516 222**	**3 707 547**
SUM EIENDELER		**16 463 833**	**16 655 158**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 159 * 100		15 900	15 900
Udekket tap	15	-17 486 133	-18 526 258
SUM EGENKAPITAL		**-17 470 233**	**-18 510 358**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	33 254 300	34 351 868
SUM LANGSIKTIG GJELD		**33 254 300**	**34 351 868**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		85 725	96 213
Leverandørgjeld		583 955	462 258
Påløpte renter		10 156	169 048
Påløpte avdrag		0	86 156
Annen kortsiktig gjeld	17	-70	-27
SUM KORTSIKTIG GJELD		**679 766**	**813 648**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 463 833**	**16 655 158**
Pantstillelse	18	50 020 000	50 020 000
Garantiansvar		0	0

Oslo,29.04.2025
Styret i Borettslaget Torshov Kv VII

Halvor Finess Tretvoll	Ole Rusten Høystad	Per Botolf Maurseth
Kaare Weider	Kristoffer Andersen	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 397 617
Felleskostnader	1 296 548
TV/Internett	622 129
Lokaler	510 912
Parkering	222 600
Eiendomsskatt 1.kvartal	206 728
Felleskostnader	103 220
Parkering	14 800
Diverse	8 190
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 382 744**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 960
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 960**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 304 682.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 800, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 976.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-16 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 738
Andre konsulenthonorarer	-4 849
SUM KONSULENTHONORAR	**-43 837**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-316 881
Drift/vedlikehold VVS	-52 530
Drift/vedlikehold elektro	-119 994
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-318 703
Drift/vedlikehold brannsikring	-283 343
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-73 642
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-6 271
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 193 364**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-215 741
Vann- og avløpsavgift	-1 441 447
Feieavgift	-28 288
Renovasjonsavgift	-595 560
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 281 036**

NOTE: 9
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	64 638
SUM INNTEKTER VASKERI	**64 638**

SUM VASKERI	**64 638**

NOTE: 10
INNTEKTER FORKJØP

INNTEKTER FORKJØP

Inntekter forkjøpsrett	64 250
SUM	**64 250**

SUM ANDRE ANLEGG	**64 250**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-36 111
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-105 910
Datautstyr	-2 981
Annet driftsmateriale	-9 912
Vaktmestertjenester	-251 408
Service brannalarm/nødlys	-45 143
Renhold ved firmaer	-353 744
Snørydding	-81 174
Andre kostnader	-67 769
Trykksaker	-1 688
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 800
Andre kontorkostnader	-8 616
Porto	-1 500
Bank- og kortgebyr	-5 100
Velferdskostnader	-28 578
Tap på fordringer,	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 005 436**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 501
Renter av sparekonto i OBOS-banken	79 915
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 173
Kundeutbytte fra Gjensidige	85 083
SUM FINANSINNTEKTER	**170 672**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 094 980
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-836 443
Renter på leverandørgjeld	-1 081
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 932 504**

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1917	2 837 170
Tilgang 1988	9 379 627
Tilgang 1989	684 753
Tilgang 1990	46 061
SUM BYGNINGER	**12 947 611**

Tomten er bygslet av Oslo kommune i 70 år fra 01.11.1951.
Gnr.225/bnr.60, 61, 105, 107, 109, 111, 113, 114, 168, 170, 190, 192, 194, 196 og 297.
Borettslaget eier leilighet 146. Innskudd og andel er ikke beregnet og bokført.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2017	-21 877 430	
Nedbetalt tidligere	6 901 203	
Nedbetalt i år	703 697	
		-14 272 530
Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2017	-24 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 624 359	
Nedbetalt i år	393 871	
		-18 981 770
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-33 254 300**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**70**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Obligasjon	20 000
Pantelån	33 254 300
TOTALT	**33 274 300**

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

Bygninger	12 947 611
TOTALT	**12 947 611**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET TORSHOV KV VII

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET TORSHOV KV VII.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BZ5CY-5AW4X-GCMEE-EU25J-TXAQ3-LKJHH

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

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 88.93.xxx.xxx
2025-05-09 21:12:40 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BZ5CY-5AW4X-GCMEE-EU25J-TXAQ3-LKJHH

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

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

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

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

Innstilles 2025/2026:		
Ole Høystad	Styreleder (NY, tidl. styremedlem)	Ole er 37 år og har bodd i Italiagården siden september 2023. Han er gift, har to barn og jobber til daglig som prosjektleder med vedlikehold av bygg og eiendom. Dette er hans andre styreperiode.
Martine Harborg Ballestad	Styremedlem (NY, 2 år)	Martine er 28 år og har bodd i Italiagården siden 2021, sammen med samboer. Hun har 8 års ledererfaring fra Forsvaret og jobber nå som prosjektingeniør i Kongsberg Gruppen.
Hannah Ekelund	Styremedlem (NY, 1 år)	Hannah er 25 år og flyttet inn i Italiagården i 2024, der hun bor sammen med samboeren sin. Hun jobber i kommunikasjonsbyrå og tar en mastergrad ved UiO.
Turid Victoria Samdal	Vara #1	
Joakim Fretheim	Vara #2	
Luis Vizcaya	Vara #3	
Liv-Arnhild Romsaas	Vara #4	
Trine Marcelius	Vara #5 (NY)	Trine er 42 år og har bodd i Italiagården siden 2011. Hun jobber som Store Operation Lead for H&M Norge og Island. Gift og har en datter på snart 20 år. Flytter i vår til deres tredje leilighet i gården! Dette er hennes første styreperiode.
Siri Rygh	Valgkomité 1	
Gro Elin Hansen	Valgkomité 2	
Jonas Krogh Læret	Valgkomité 3	

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kaare Weider

Per Botolf Maurseth

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25
Selskapsnummer: 5200 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET TORSHOV KV VII

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET TORSHOV KV VII

Organisasjonsnummer: 955361989
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 17:30, Torshovdalen aktivitetshus .

Antall stemmeberettigede som deltok: 42
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 10

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at møtet ledes av borettslagets forretningsfører Said Bitta fra OBOS Eiendomsforvaltning.

> **Forslag til vedtak:**
> Said Bitta, forretningsfører fra OBOS Eiendomsforvaltning, leder møtet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

Styrets innstilling
Styret innstiller på at Said Bitta fra OBOS Eiendomsforvaltning fører protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Said Bitta foreslått. Protokollvitner velges i møtet
>
> ✓ **Vedtatt. Kyrre Stensnes ble foreslått som protokollvitne**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 318 200.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 318 200.

✓ **Vedtatt.**

7. Forslag om å innføre Frankrikegårdens vedtak fra GF 2021: stopp i videre utbygging av leiligheter i fellesarealer med vår spesifisering kjellerarealer.

Fremmet av: Kristin Haukebø, Tove Klinkenberg, Ida Michalsen, Atle Strøm, Ellen Thelle og Sindre Vegsund

Punkt 1: Forslaget er ikke rettet mot enkeltpersoner med leiligheter i 1.etg, men er et forslag som ivaretar samtlige beboere i borettslaget. Med de stadig stigende leilighetsprisene i Italiagården vil det være av stor interesse for utbyggere å utnytte kjellerutbygging til det maksimale. Med de rådende forholdene i markedet, vil det ikke være et spørsmål om hvorvidt det vil komme mer utbygging, men når det vil skje. Verdien av dette kommer enkeltbeboere til gode, borettslaget taper tilsvarende verdi. Selv om beboere er sikret 5 kvadrats boder i kjeller er det ingen garanti for brukervennlighet. Det vises til loftsboder som er bygd i størrelsen 1x4 meter som innfrir kravene ifht kvadratmeter men som ikke er så praktiske for beboerne.

Punkt 2: Fellesarealene er av stor verdi for alle beboere. Hagelag bruker disse til oppbevaring av planter og redskaper som kommer borettslaget til nytte. Beboere lagrer sykler og kjelker da sykkelbodene er fylt til randen. All felles lagring vil bli borte ved en utbygging og føre til ytterligere press på utebodene. Ved fortsatt utbygging av kjellerarealer vil familier med barn i 2.og 3. etg vanskelig kunne fortsette å bo i leilighetene pga stadig mindre lagringsplass både ved at boder bygges om og alt fellesareal opphører.

Sitat fra Styret i Frankrikegården: "Forslaget ble først stemt ned i 2013 og dette angrer mange beboere på. Det er idag svært lite lagringsplass tilgjengelig."

Styrets innstilling
Styret innstiller på at forslaget avvises mot en stemme.

Forslag til vedtak: Italiagården vedtar stans i videre utbygging av leiligheter i felles kjellerarealer.

✗ **Ikke vedtatt.** 34 stemmer mot og 10 stemmer for.

8. Forslag om å innhente tilbud på forbedret sykkeloppbevaring

Fremmet av: Thomas Lange

Jeg ønsker å foreslå at det innhentes tilbud om forbedret sykkeloppbevaring som både sikrer oss bedre mot tyveri og tar bedre vare på syklene. Følgende begrunnelse underbygger forslaget.

1. Reduksjon i antall parkeringsplasser: Med færre tilgjengelige parkeringsplasser langs gatene blir det stadig mer aktuelt med sykkel som fremkomstmiddel.

2. Mange sykler blir ødelagt på grunn av utilstrekkelig oppbevaring. Ved å investere i bedre sykkeloppbevaring, kan vi sikre at syklene våre blir beskyttet mot vær og vind, samt hindre skader som kan oppstå ved dårlig oppbevaring.

3. Forbedret sykkeloppbevaring vil være til nytte for alle, inkludert barnefamilier. Med tryggere og mer tilgjengelige oppbevaringsløsninger kan familier føle seg sikre på at syklene deres er godt ivaretatt, noe som oppmuntrer til mer sykling og en sunnere livsstil.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at forslaget avvises.

> **Forslag til vedtak:**
> Det innhentes tilbud om forbedret sykkeloppbevaring som både sikrer oss bedre mot tyveri og tar bedre vare på syklene.
>
> ✓ **Vedtatt. 26 Stemmer for**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Ole Høystad

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Ole Høystad

Styremedlem 1 (1 år)
Følgende ble valgt:
Hannah Ekelund

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Hannah Ekelund

Styremedlem 2 (2 år)
Følgende ble valgt:
Martine Harborg Ballestad

Valgt ved akklamasjon
Følgende stilte til valg:
Martine Harborg Ballestad

Varamedlem 1 (1 år)

Følgende ble valgt:
Turid Victoria Samdal

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Turid Victoria Samdal

Varamedlem 2 (1 år)

Følgende ble valgt:
Joakim Fretheim

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Joakim Fretheim

Varamedlem 3 (1 år)

Følgende ble valgt:
Luis Vizcaya

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Luis Vizcaya

Varamedlem 4 (1 år)

Følgende ble valgt:
Liv-Arnhild Romsaas

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Liv-Arnhild Romsaas

Varamedlem 5 (1 år)

Følgende ble valgt:
Trine Marcelius

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Trine Marcelius

Valgkomitee (1 år)

Følgende ble valgt:
Gro Elin Hansen
Jonas Krogh Læret
Siri Rygh

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Gro Elin Hansen
Jonas Krogh Læret
Siri Rygh

H U S O R D E N S R E G L E R

for Borettslaget Torshov Kv. VII

Andelseier er forpliktet til å overholde følgende fastsatte ordensregler for Borettslaget Torshov Kv. VII, jf. vedtektene:

Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Borettslaget har særlige retningslinjer ved utbygging, ombygging og modernisering, samt vaskeriet, disse er å anse som en del av ordensreglene.

1. Støy og bråk som er til sjenanse for andre må unngås, særlig etter kl. 22.00 på hverdager, og før kl. 10.00 og etter kl. 18.00 i helgene.

2. Den enkelte andelseier plikter å ta hensyn til og verne om plener, beplantning og anlegget på borettslagets område.

3. Renhold av oppgangene:

- Hovedrengjøring er styrets ansvar
- Lysarmaturen er vaktmesterens ansvar
- Fellesarealer i oppganger, loft og kjellere skal ikke brukes til lagring av private eiendeler eller avfall. Sykler og barnevogner settes på egnede plasser. Av hensyn til fremkommelighet og fare for brannspreding i rømningsveiene skal det ikke oppbevares noen form for brennbart materiale eller andre hindringer i trapperommet.

Ved behov for avfallscontainer skal plassering avtales med vaktmester/styret.
Avfallscontainer og sekker skal på anvist plass.

4. Kjøring og parkering:

- Kjøring på gårdens område med motorkjøretøy må foregå med særlig forsiktighet og under ingen omstendighet med høyere hastighet enn 10 km pr. time.
- Kjøring med motorkjøretøy frem til inngangene må kun skje når det er høyst nødvendig (kjøring av møbler, funksjonshemmede m.m.)
- Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøyer, tilhengere, eller campingvogner på gårdsplassen eller i Mastrupsgate uten spesiell tillatelse fra borettslagets styre.
- Motorkjøretøy, campingvogn, tilhenger som står ulovlig parkert på borettslagets område, kan på eierens regning og risiko taues bort uten nærmere varsel dersom parkeringen innebærer sperring for trafikk, står på nummerert parkeringsplass eller vedkommende eier tidligere har fått skriftlig advarsel av borettslaget for ulovlig parkering.

5. Sykler:

- Sykler skal - utendørs - enten stå i godkjente stativer eller sykkelbod.
- Sykkelbodene skal først og fremst benyttes for sykler og barnevogner.

7. a) Det er tillatt å holde en innekatt under den klare forutsetning at den aldri befinner seg på borettslagets fellesarealer ute eller inne, og at den ikke er til sjenanse for andre beboere.

b) Det er tillatt å holde hund, men ikke andre større husdyr. Hunden må ikke være til sjenanse for de øvrige andelseiere og *holdes i bånd*. Hunden må ikke luftes på borettslagets uteområde.

8. Utlufting av leilighet må ikke foregå mot felles oppgang.

9. Vasking, lufting, banking av tøy:

- Borettshaver plikter å vise hensynsfullhet ved anvendelse av vaskerier/tørkeplass og følge de særskilte ordensregler for vaskeriene.
- Det er ikke tillatt å riste, lufte eller banke tepper, klær eller sengetøy på balkonger, verandaer eller i vinduer og trappeoppganger.
- Banking og lufting av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy.

10. Støyende aktiviteter og arbeid må ikke forstyrre i portaler eller foregå ute i gården, oppganger, loft eller kjeller etter kl. 22.00. Det samme gjelder også på lørdager og søndager før kl. 10.00.

11. Dugnad:

- Borettslagets styre kan bestemme at oppganger (eller deler av disse) skal pusses opp, vinduer beises, vår/høst- opprydding på gårdsplassen o.l. skal utføres på dugnad, enten med deltagelse av alle borettshavere (gårdsplass o.l.) bestemte andelseiere (de i en oppgang f.eks.) eller en enkelt andelseier (som beising av egne vinduer utvendig e.l.).

12. Det er forbudt å legge ut mat til fugler eller dyr på borettslagets område.

13. Dørene til oppgangene samt kjeller og loft skal alltid holdes låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og kjeller. Dørene til utvendige skur skal holdes låst.

14. Skiltene ved dørtelefonen og postkasser skal være av samme type som opprinnelig, og skal alltid ha navnet på den/de som bor i leiligheten. Nye skilter bestilles av styret.

15. Brannsikring:

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

- Det skal minimum være et brannslukningsapparat etter borettslagets bestemmelser i den enkelte leilighet. Brannslukningsapparatet er borettslagets eiendom og kan ikke fjernes fra leiligheten. Andelseier har vedlikeholdsansvar for brannslukningsapparatet slik at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Borettslaget har ansvar for service.

- I tillegg til felles detektor anbefales det å ha en ekstra røykvarsler i leiligheten som tilleggs-sikting.

- Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke lov til å benytte kullgriller, herunder engangsgriller på takterrasser. På brannbalkonger er bruk av alle typer grill (kull, gass og elektrisk) forbudt av samme årsaker.

16. Lufting av kjellerne:

- Lufteventilene skal være åpne, med unntak når det er så mange kuldegrader at det kan være fare for at vannrør i kjelleren kan fryse. Der ventil er inne i bod har andelseieren ansvaret for åpning og lukking.

- Luftehull i boddører og ellers må ikke tettes igjen p.g.a. fare for hussopp.

- Ved lagring på gulv må det alltid brukes metall- plastikk- eller trykkimpregnerte underlagslister slik at det blir luft mellom gulv og det som lagres.

- Skaper, plater eller lignende må ikke lagres helt inntil yttervegg.

17. Det er strengt forbudt å ta inn i leilighet, kjeller eller loft ved eller materialer som kan tenkes å være veggdyr- eller soppbefengt.

- Papir sortere og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall bør kildesorteres. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Bygg-avfall og stor ting skal ikke kastes i søppelkassene.

18. Avfallet fra husholdningen må legges i Renovasjonsetatens søppelkasser. Bare borettslagets styre har adgang til å benytte søppelbodene til annet enn søppelkassene.

19. Disse ordensregler kan bare endres av generalforsamlingen med minst 2/3 flertall.

Vedtatt (justering) på ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov Kvartal VII, den 23. april 1992.

Ordlydsendring vedtatt i ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov Kvartal VII 07. Mars 1995.

Ordlydsendring vedtatt i ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov Kvartal VII 29. april 1998.

Ordlydsendring vedtatt i ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov Kvartal VII 22. mai 2003

Ordlydsendring vedtatt i ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov Kvartal VII 11. mai 2005

Vedtatt (justering i forhold til nye vedtekter) på ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov Kvartal VII 23. mai 2006

Endring i pkt 9 vedtatt på ordinær generalforsamling 3. mai 2010.

Endring i pkt 3.5 og 5.2. Pkt 6 strykes i sin helhet. Vedtatt på ordinær generalforsamling 7. mai 2012

Endring: tillegg til innledning. Pkt 3, 7, 13, 15, 17. Vedtatt på ordinær generalforsamling 3.mai 2016

Vedtekter
For
Borettslaget Torshov Kvartal VII Org. nr. 955361989

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 23. mai 2006.

Endret på ordinær generalforsamling 15. mai 2007
Endret på ordinær generalforsamling 4. mai 2010
Endret på ordinær generalforsamling 4. mai 2015
Endret på ordinær generalforsamling 3. mai 2016
Endret på ordinær generalforsamling 28. mai 2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Juridiske personer som er beskrevet i borettslagslovens § 4-2 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til opp til ti prosent av boligene i laget.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Melding om overførsel må være skriftlig og inneholde pris, overtakelsesdato, eiers navn og adresse, samt angivelse av minimum 1 dagers visning for borettslagets andelseiere. For andeler som overdras skal forkjøpsretten kunngjøres gjennom oppslag i borettslaget og eventuelt gjennom andre kanaler. Andelseierne skal ha minimum 5 virkedagers frist til å melde seg dersom forkjøpsretten ønskes benyttet.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er *20 dager* fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Krever flere andelseiere i borettslaget å overta en andel i henhold til forkjøpsrett, foretar styret fordeling etter ansiennitet (tidsrom som andelseier i borettslaget). Ved lik ansiennitet går den med liten leilighet foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Andelseier som gjør bruk av forkjøpsretten, trer inn i en allerede inngått avtale, og kjøper boligen til pris og vilkår tilsvarende det bud som er akseptert.

(4) Benyttes forkjøpsretten, må andelseieren kunne dokumentere at kjøpet kan finansieres. Lånetilsagn fra finansieringsinstitusjon og andelseieren egen andel godkjennes som finansieringsdokumentasjon.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2)
(3) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av flaggstang, private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å foreta forandringer av fasader, balkonger, dører eller oppganger eller å foreta noen form for montering på/ i disse uten skriftlig tillatelse fra styret.

(3) Bygningsmassen er borettslagets eiendom. Andelseierne har ansvar for at vedlikehold, rehabilitering og ombygging skjer i overensstemmelse med lover, forskrifter og regler. Ved inngrep i bygningsmassen skal det alltid søkes skriftlig om tillatelse fra styret. Andelseiere har ansvar for innhenting av nødvendige tillatelser fra myndighetene. Der det er påkrevd skal det bare benyttes fagutdannet personell. Kostnader i forbindelse med vedlikehold, rehabilitering og ombygging skal betales av andelseiere. I leiligheter der det er bygget ut kjeller eller loft, inkluderer dette: Nødvendig vedlikehold, reparasjon og utskiftinger av slik som glugger, vinduer, takterrasser med overflate, membran og sluk, dører, nedløpsrør frem til borettslagets felles-/hovedrør, varmekabler, ventiler inkl. lufterør, beslag, og annet installasjoner/konstruksjoner som hører til den utbygde leiligheten og som berører tak, fasade eller fellesarealer for øvrig

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget. Kostnadene knyttet til fjerning av innsekter og skadedyr dekkes av borettslaget, med mindre andelseier har opptrådt uaktsomt, eller ikke har meldt fra innen rimelig tid.
Styret avgjør om borettslaget skal ta kostnadene.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget. Andelseieren skal også melde fra om andre større skader i boligen.

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

(9) Ved skade som dekkes av borettslagets forsikring, dekker borettslaget egenandelen med mindre andelseier har opptrådt uaktsomt eller at skaden direkte skyldes utbedring/endring i bygningsmessig konstruksjoner som følge av ombygging eller oppussing som andelseier har vært ansvarlig for.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslaget har i alle tilfeller rett til å erstatte gamle installasjoner som går gjennom boligen når det er behov for det.
(3)

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
(3)
~~(4)~~ (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret

kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

7-4 Erstatningsansvar for skader som husdyr forvolder

Andelseier er objektivt ansvarlig, det vil si ansvarlig uten at det trenger å foreligge skyld, for skader som dyr forvolder.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

(2) De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer velges for et tidsrom av 2 år, unntatt lederen som velges for 1 år. De 4 styremedlemmene velges alternerende slik at 2 står på valg det ene året og de 2 andre det andre året. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene, minimum tre stemmer.

(2) Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Årsregnskap og årsberetning

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsregnskap og årsberetning.

(2) Årsregnskap og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt i innkalling til ordinær generalforsamling.

(3) Årsregnskap og årsmelding skal underskrives av styret.

12. Revisjon

(1) Lagets revisor som skal være statsautorisert eller registrert revisor, velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

(2) Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

13. Oppløsning

(1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag.

(3) Når laget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles.

(4) Det vises forøvrig til kap. 11 i lov om borettslag om oppløsing av borettslag.

11. 14. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

14-1 Vedtektsendringer

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

14-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Anmeldelse N.D. 1295/1920 1

Tegningen

Torshaug 10

42/1921

Expeditions-Dokument I.

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. Thorshaug. Kvartal 611. Blok B.C.D.E.

Indleveret 19 novemb. 1920 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, ~~samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.~~

Kristiania den 20/11 20.

1295/20

H. Pettersen

De indskrevne kaker i 2 mod
er kontrollert
Hjørnet av Kildalsgate og
Torshaug gt. maa bakkes
Kria 29 Mars 20
Gjennad Tøft

1295/20

Tae

Overs. Kr. Eiendomskommissjonen

Kristiania den 2den december 1920

1295/20.

H. J. Sparre.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Domenico Gerace

Torshovgt. 10 A
0476 OSLO

(Gml. mappenr.: 970002700)

Dato: 02 SEPT. 1999

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9700143-18 Saksbeh: Andersen Hans
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

Byggeplass:	TORSHOVGATA 10A	Eiendom:	225/297///1
Tiltakshaver:	Gerace, Domenico	Adresse:	Torshovgata 10A, 0476
Søker:	Gerace, Domenico	Adresse:	Torshovgata 10a Tlf: 22 151703, 0476
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Brukstillatelse gis ikke

Krav om å utføre gjenstående arbeider.

Ferdigbesiktigelse er holdt 02.09.99. Det var ønsket brukstillatelse for hele arbeidet, men dette kan IKKE gis før følgende mangler er rettet:
Det påtales at loftsarealet m/hems er tatt i bruk uten brukstillatelse eller ferdigattest.

1: Da loftsplanet ikke har direkte utgang til trapperom, må seriekoblede og nettdrevne røykvarslere monteres i alle tre plan i leiligheten samt på kaldt loft. bekr.

2: Stålbjelker i kjeller under trapperepos og trappeløp må brannbeskyttes til 60 min. brannmotstand.

I tillegg ble følgende mangler notert:

3: Trapper til loftsplan og hemsplan må få forskriftsmessig bredde.

4: Alle trapperomsdører må gås over for å justere selvlukkere og spalte mellom karm og dørblad.

5: Rad må få forskriftsmessig tiliuft fra tilliggende rom. bekr.

Alle arbeider må være rettet og skriftlig anmodning om ny ferdigkontroll innsendt **innen 15.10.99.**

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Emilie Stang
Emilie Stang
Seksjonsleder

Hans Andersen
Saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Domenico Gerace

Torshovgt. 10 A
0476 OSLO

Dato: – 6 MARS 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 19970043-23 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Hans Andersen | Arkivkode:

Byggeplass:	TORSHOVGATA 10	Eiendom:	225/297/0/1
Tiltakshaver:	Gerace, Domenico	Adresse:	Torshovgata 10A, 0476
Søker:	Gerace, Domenico	Adresse:	Torshovgata 10a Tlf: 22 151703, 0476
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 02.09.99. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse for hele arbeidet på grunnlag av bekreftelse fra byggherre vedr. gjenstående mangler.

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.04.2000.

3: Trapper til loftsplan og hemsplan må få forskriftsmessig bredde.

Vi viser til vårt brev av 13.10.99. hvor Deres tidligere brev med samme ordlyd som Deres brev av 29.02.2000. om ovennevnte forhold er besvart.
Dersom ikke gjenstående mangel er rettet innen fristens utløp, vil saken bli henlagt uten ferdigattest.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6C03.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

VINDEREN ENTREPRENØR AS
Slemdalsveien 72
0373 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201513379-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Dato: 10.12.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	TORSHOVGATA 10A	Eiendom:	225/297/0/0
Tiltakshaver:	Ole Henrik Brekke	Adresse:	Torshovgata 10 A, 0476 OSLO
Søker:	VINDEREN ENTREPRENØR AS	Adresse:	Slemdalsveien 72, 0373 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - TORSHOVGATA 10 A

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 09.12.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.12.2015 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Ole Henrik Brekke, Torshovgata 10 A, 0476 OSLO, ohbrekke@gmail.com

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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Romerikes Svakstrøm As
Postboks 116
2001 LILLESTRØM

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201316172-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kristian Refshal Vea	Dato: 07.07.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	TORSHOVGATA 10 A-B	Eiendom:	225/297/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Torshov Kvartalet VII	Adresse:	Omens gate 1 A, 0478 OSLO
Søker:	Romerikes Svakstrøm As	Adresse:	Postboks 116, 2001 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - TORSHOVGATA 10 A-B
OPPFØRING AV BRANNVARSLINGSANLEGG

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 26.06.2014.

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.07.2014 av:

Kristian Refshal Vea - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

Kopi til:

Borettslaget Torshov Kvartalet VII, v/ Pål kristian Klethagen, Omens gate 1 A, 0478 OSLO, mrklethagen@gmail.com

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

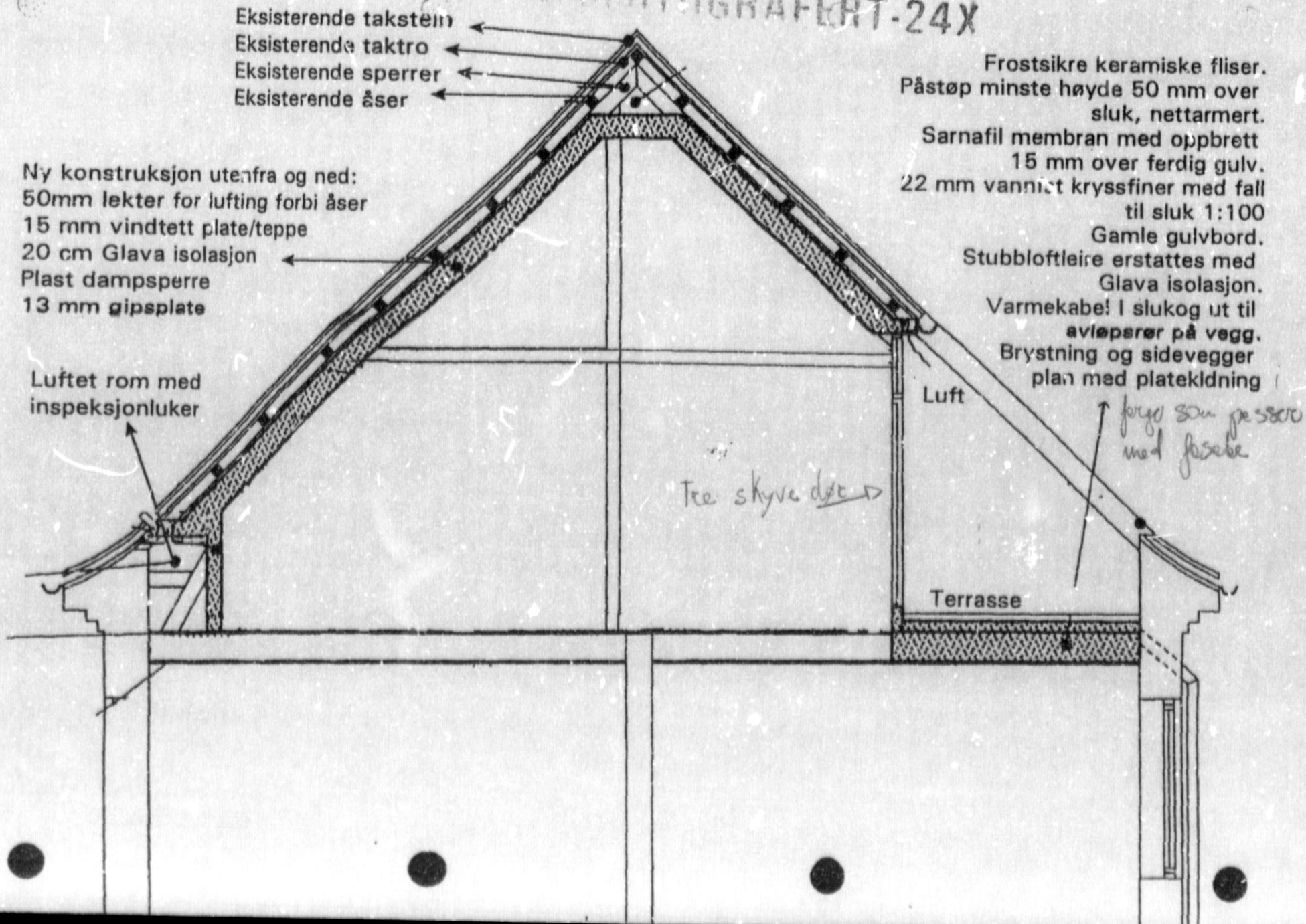
Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	225/0297 Torshovgata 10A	Journalnr.	97/002700 SB
Arbeidets og bygningens art	INNREDNING LOFT OVER EKSISTERENDE LEILIGHET	Innlevert	16,01,97
Byggherre	Gerace, Domenico, Torshovgata 10A, 0476 OSLO		
Anmelder	Gerace, Domenico, Torshovgata 10a, 0476 OSLO		

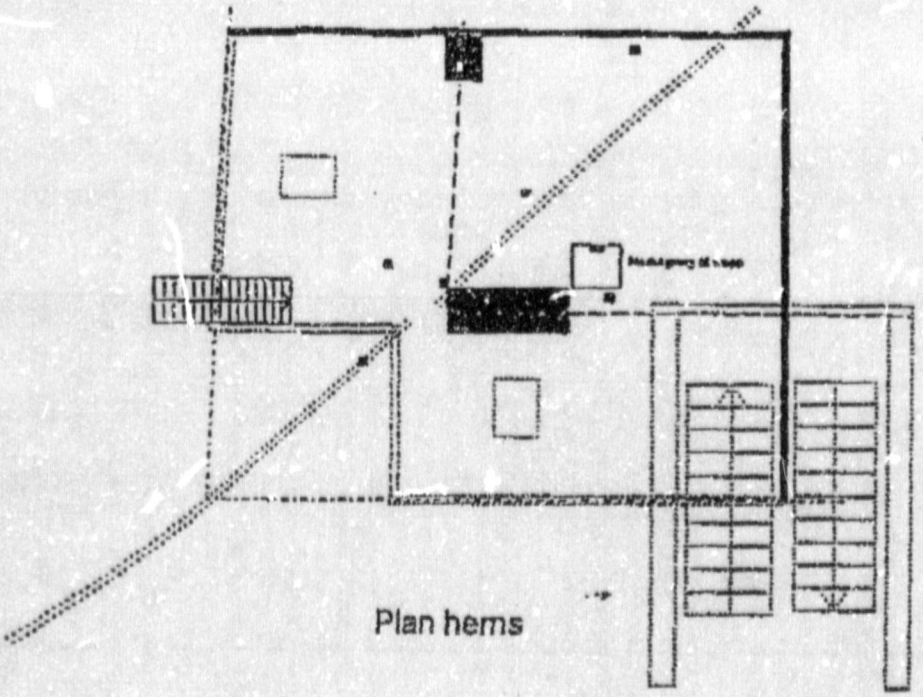
1	X	16		31		46		61		76		91									
2	X	17		32		47		62		77		92									
3	X	18		33		48		63		78		93									
4	X	19		34		49		64		79		94									
5	X	20		35		50		65		80		95									
	X	21		36		51		66		81		96									
7	\	22		37		52		67		82		97									
8	\	23		38		53		68		83		98									
9	\	24		39		54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

Meldt GAB 30.06.97 fadi

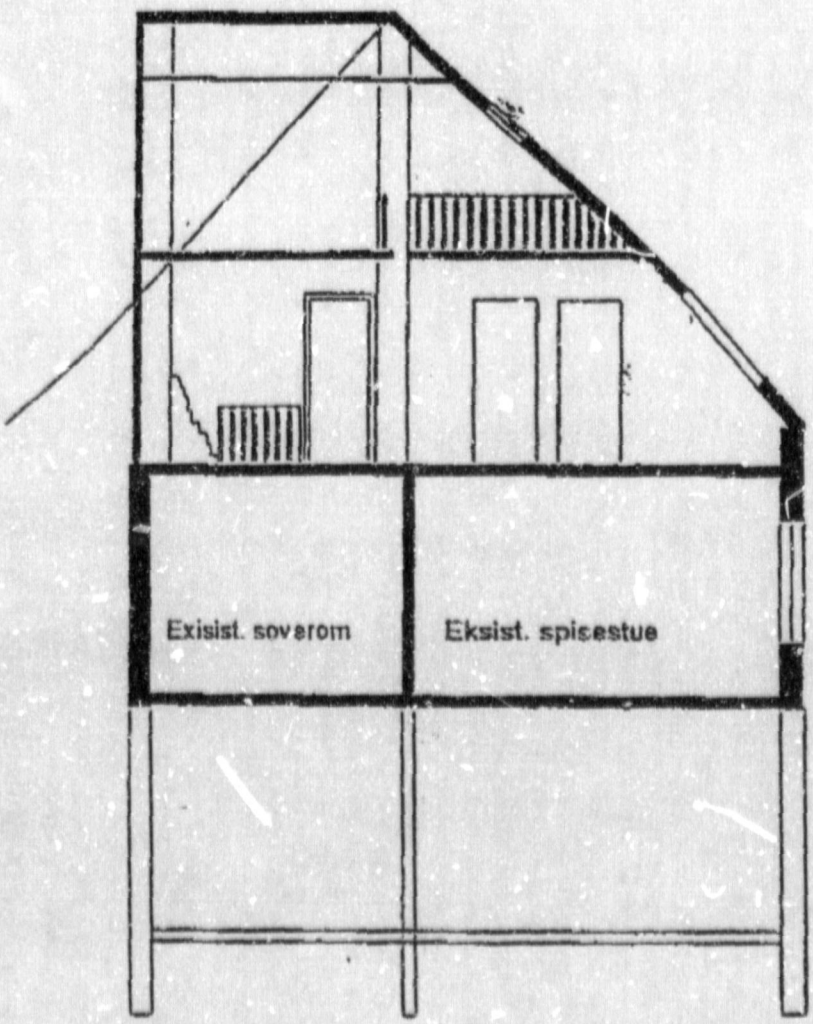
TORSHOVGT 10A
0476 OSLO

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X





Plan hems

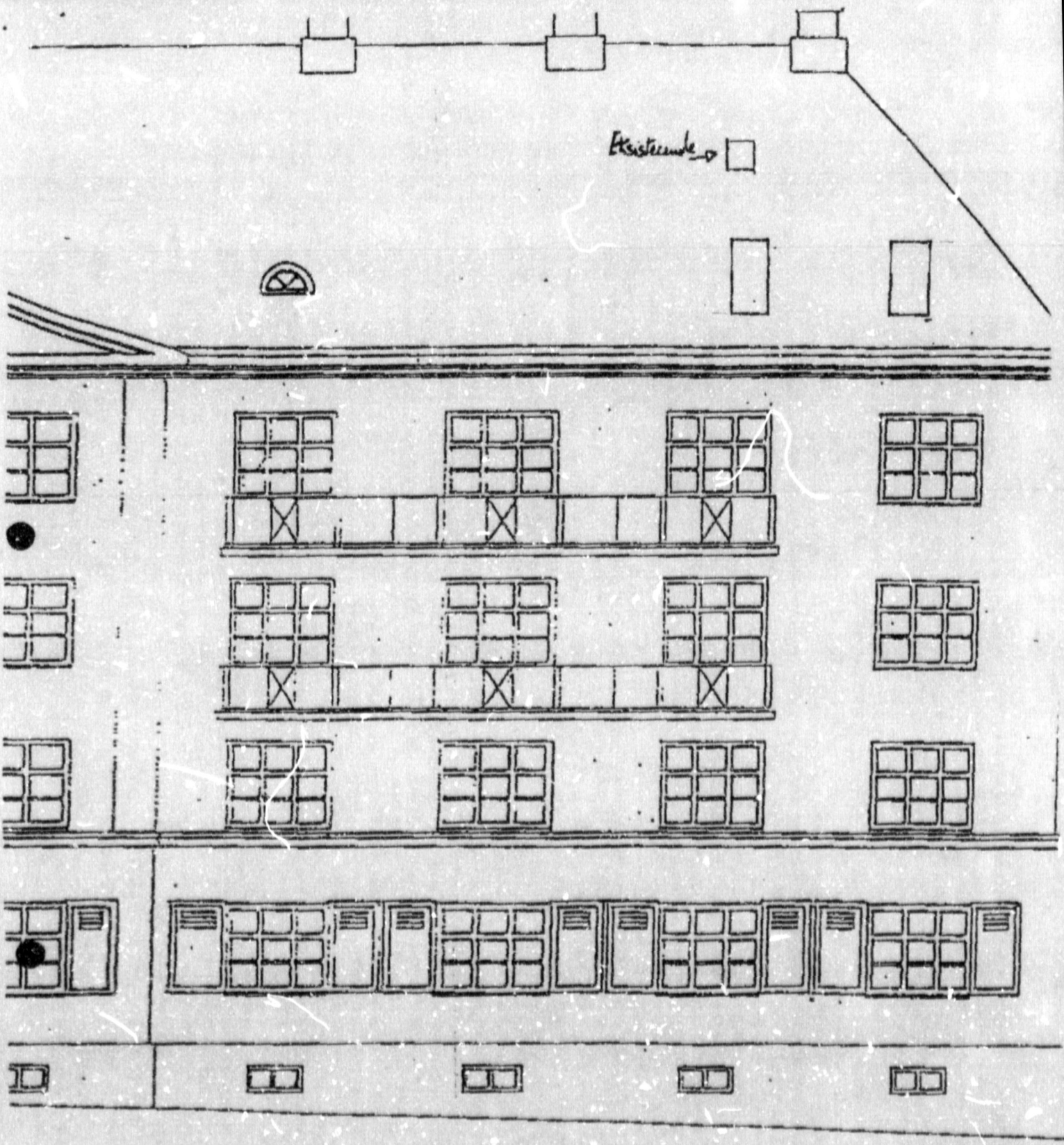


7

Snitt AA

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

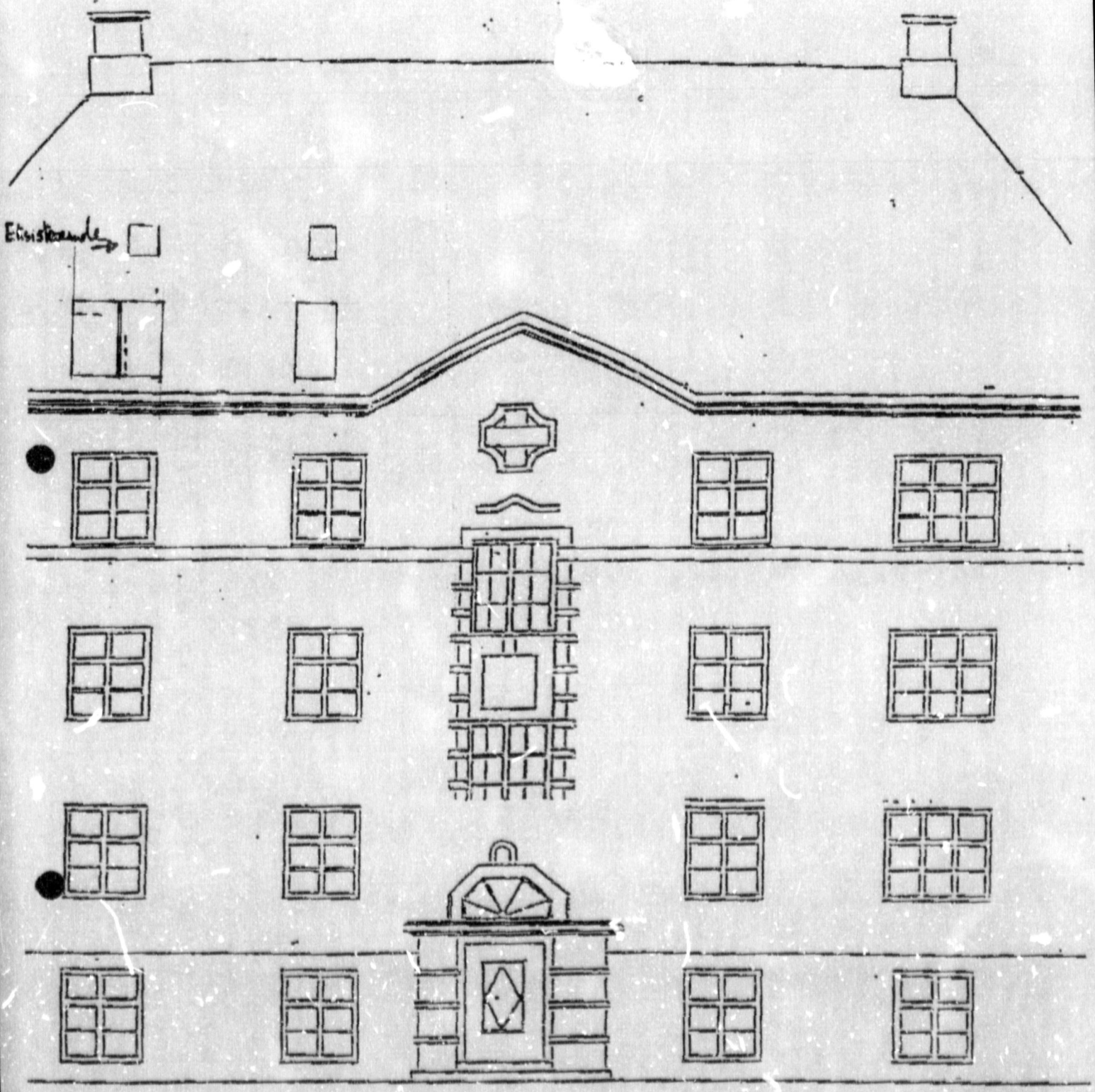
Dato: 09/01/97	Sign.:
Torshov kv. VII, Torshovgt 10A, 4. etasje	
Loftsutbygningsplan til D. Gerace, leil. nr 15	



TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

8

Fasade Omsensgt, Leilighet D. Gera

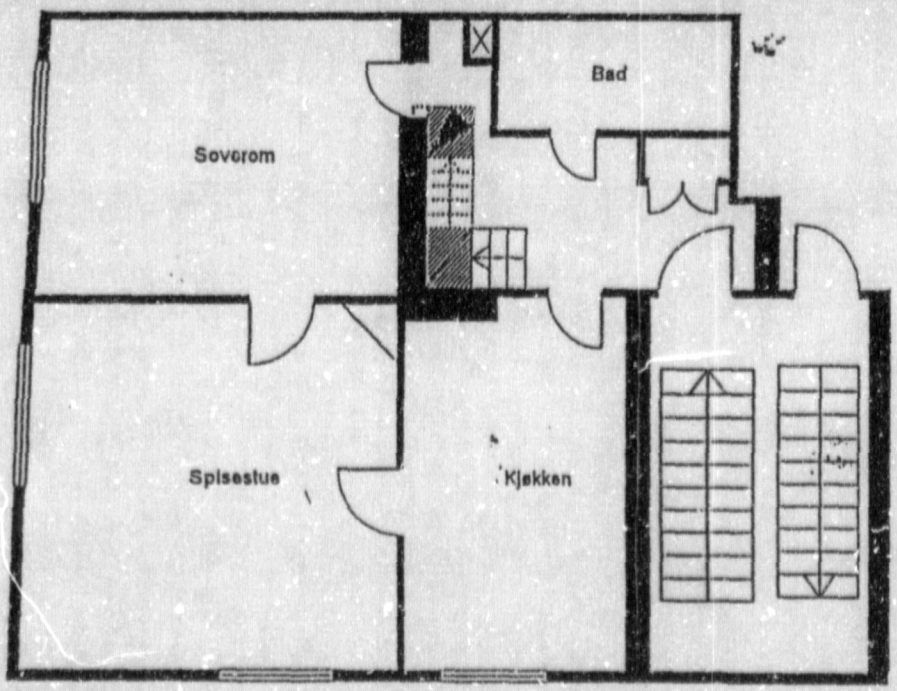


TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

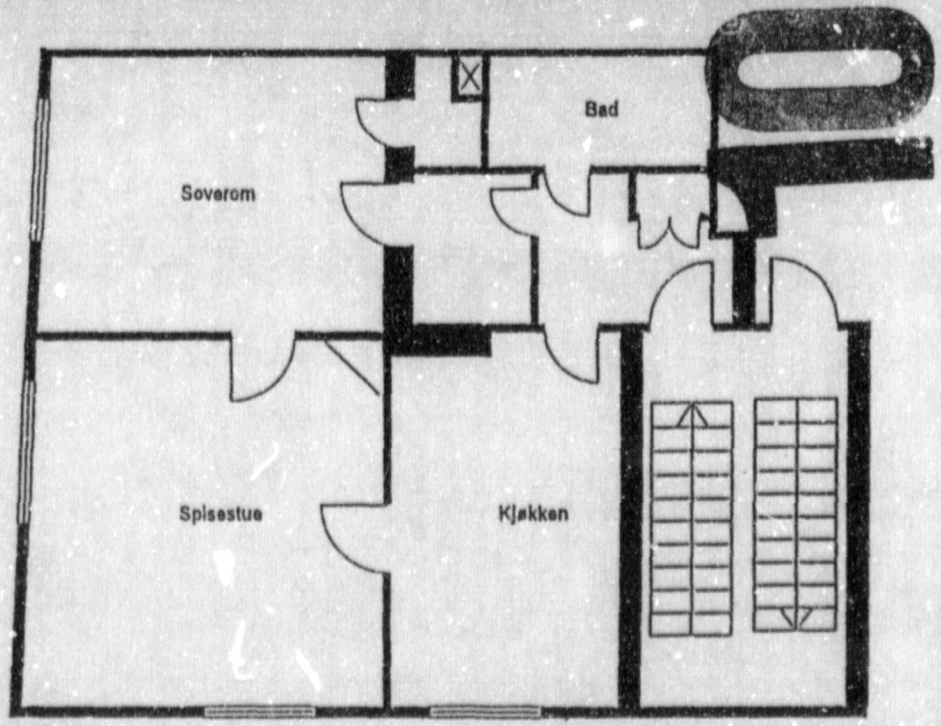
9

Fasade Torshovgt 10A, Leilighet D. Gerace

Ref.: Drw. 4d | Dato: 11/5/97 | Mål: 1:100

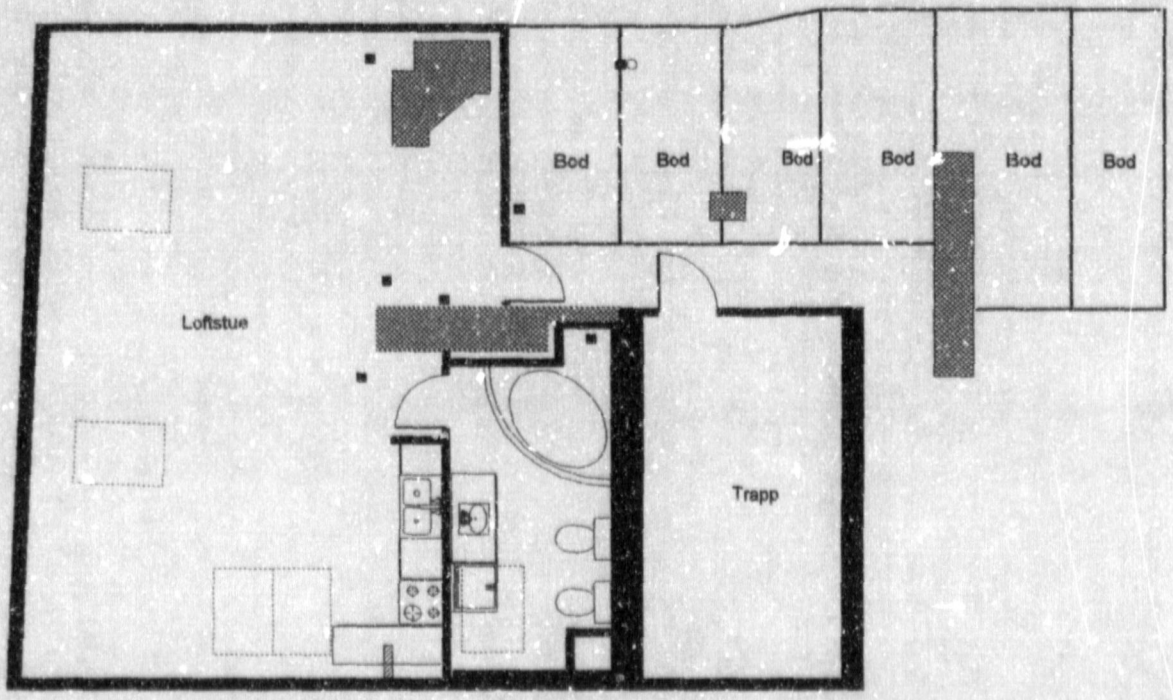


Plan fremtidig leil. løsning



Plan eksisterende leilighet

TEGNINGEN ER
DFOTOGRAFERT-24X

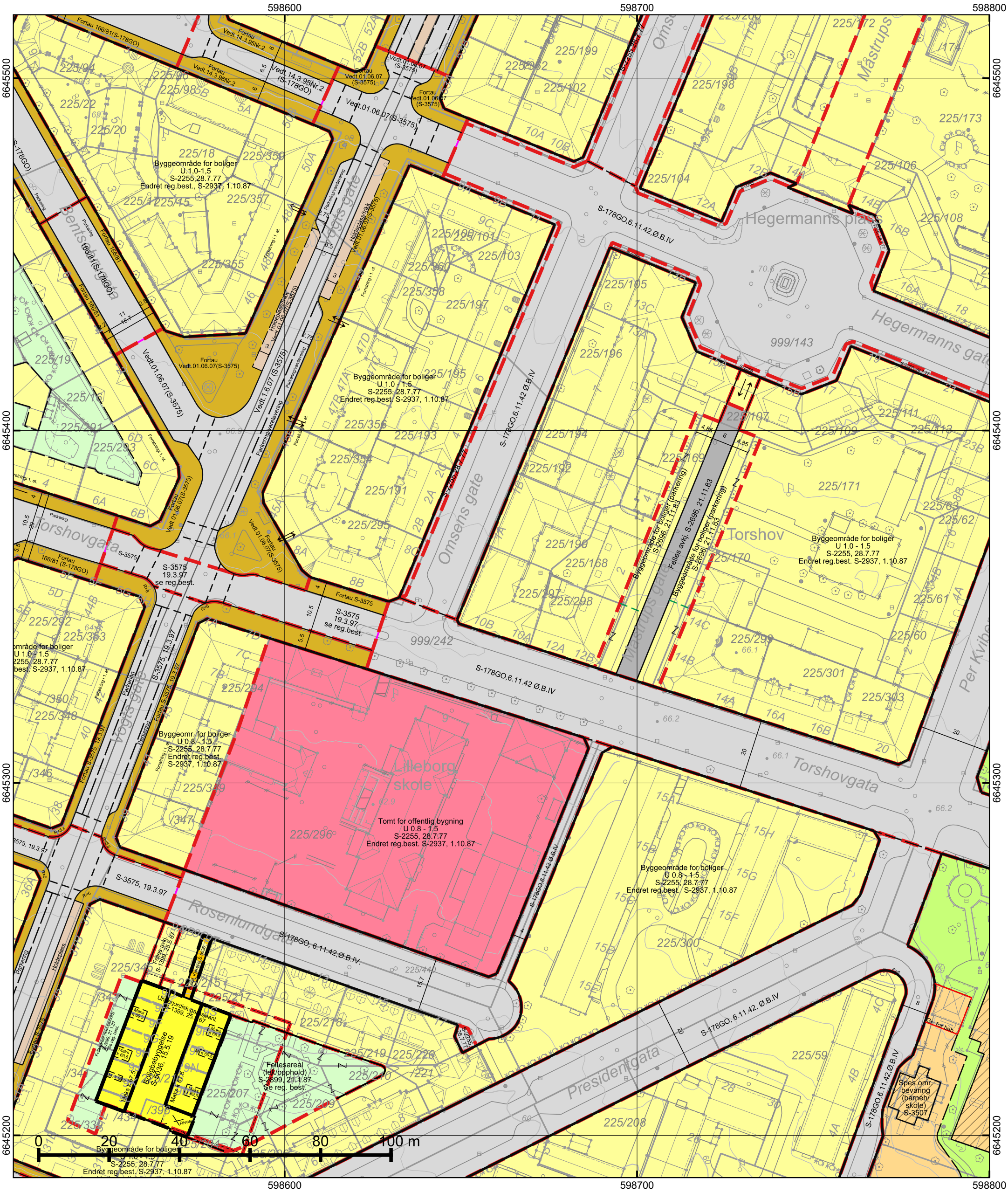


TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

12

Loftsutbygningsplan for D. Gerace	
Torshovgt. 10A, loftsetasje - Revidert bad/kjøkken løsning	
Drawing nr. 6	Scale: 1:100

3/11/97


598600
598700
598800
6645500
6645400
6645300
6645200
Fortau 166/81(S-178GO)
Fortau Vedt.14.3.95Nr.2
Vedt.14.3.95Nr.2 (S-178GO)
Vedt.01.06.07(S-3575)
Fortau Vedt.01.06.07 (S-3575)
225/18
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
225/355
225/357
225/359
225/22
225/20
225/94
225/96
225/98B
225/99
225/102
225/104
225/198
225/173
225/106
225/108
225/172
Mastrups gate
Omsens gate
Vogts gate
Hegermanns plass
Hegermanns gate
S-178GO,6.11.42,Ø.B.IV
999/143
225/103
225/105
225/196
225/107
225/109
225/111
225/113
225/171
225/62
225/63
225/61
225/60
225/303
225/301
225/299
225/170
Torshov
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger (parkering)
S-2696, 21.11.83
Felles avkj. S-2696, 21.11.83
225/19
225/16
225/291
225/293
225/292
225/348
225/350
225/346
225/345
225/344
225/343
225/339
225/338
225/334
225/336
225/347
225/349
225/294
225/296
225/356
225/354
225/193
225/191
225/295
225/190
225/168
225/297
225/298
225/194
225/192
225/169
999/242
Torshovgata
Rosenlundgata
Presidentgata
S-178GO,6.11.42 Ø.B.IV
S-178GO, 6.11.42,Ø.B.IV.
S-178GO, 6.11.42, Ø.B.IV
S-3575 19.3.97 se reg.best.
S-3575, 19.3.97
Fortau,S-3575
Parkering
Parkering/varelevering
Fortau S-3575
Holdeplass/rutek
Vedt.01.06.07 (S-3575)
Vedt.1.6.07 (S-3575)
Forretning 1 et.
Lilleborg skole
Tomt for offentlig bygning
U 0.8 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeomr. for boliger
U 0.8 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0.8 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Fellesareal (lek/opphold)
S-2899, 21.1.87
Se reg. best.
Fellesareal (lek/opphold) S-2899, 21.1.87 Se reg.best.
Lekeareal S-3036
Lekeareal S-3036
Boligbebyggelse S-3036, 15.5.19
Maks k 69.5
Maks k 67.5
Maks k 68.5
Maks k 68.8
Maks k 68.5
Maks k 67.5
Maks k 68.5
Maks k 68.5
Maks k 68

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



40 - Friområde/park
70 - Felles avkjørsel
72 - Felles lekeareal
75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
110 - Bolig m.tilh. anlegg
149 - Offentlig/allmennyttig
160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
312 - Fortau
314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
315 - Kollektivfelt/kollektivgate
316 - Gatetun/gågate
330 - Parkering/utfartsparkering
936 - Regulert fotgjengerovergang

1110 - Boligbebyggelse
1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål

664 - Spesialområde bevaring blandet

RbBevaringGrense

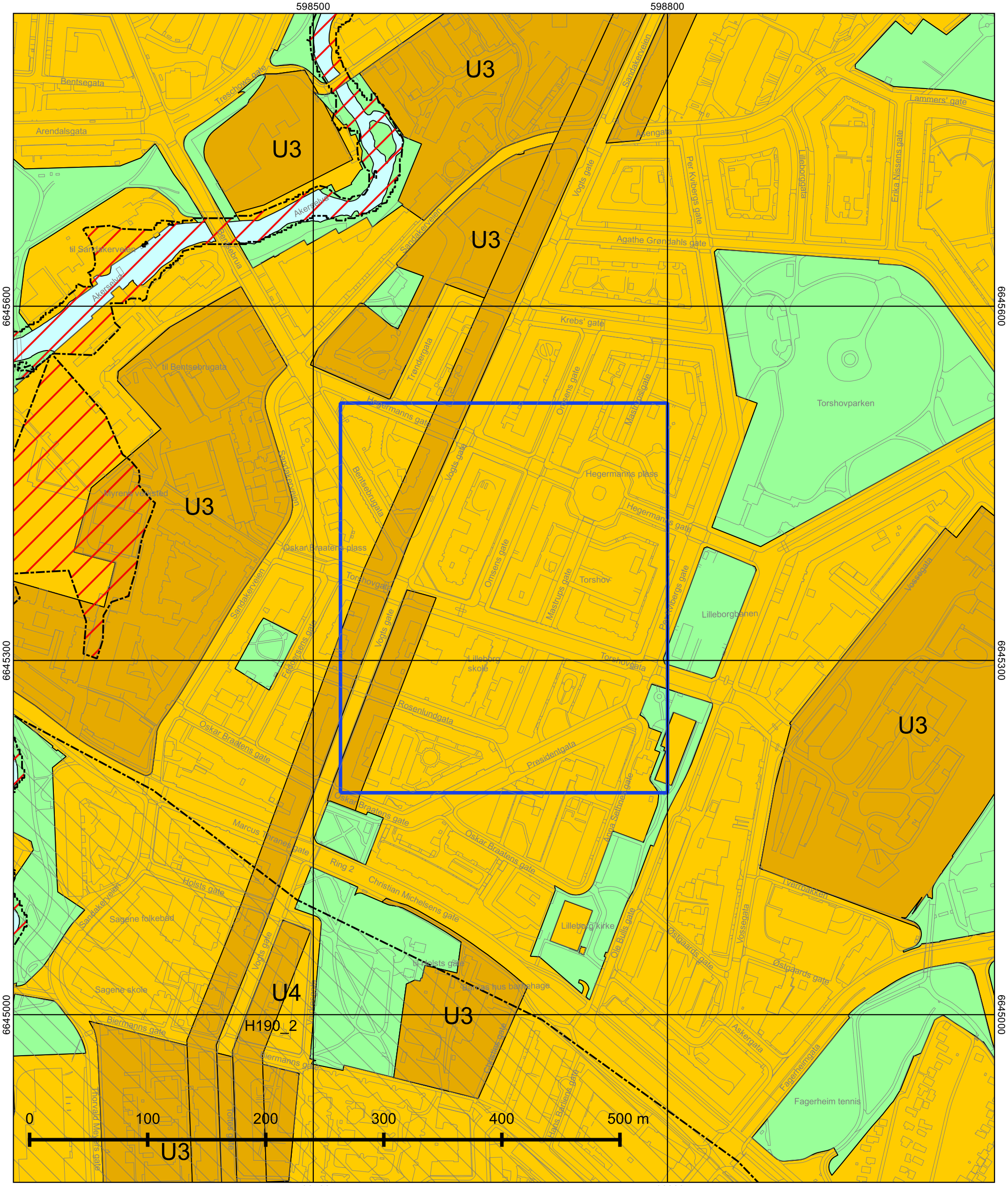
70 - Felles avkjørsel
76 - Felles underjordisk anlegg
312 - Fortau
314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
932 - Regulert kant kjørebane
936 - Regulert fotgjengerovergang
Formålgrense

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

RpRegulertHøyde

Regulert eiendomsgrense
Grense for bebyggelse
Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152506/86526038
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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
TORSHOVGATA 10A

Dato: 02.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526038
8966382

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 297

Vi viser til bestilling av 20260202 for TORSHOVGATA 10A.

GNR. 225 BNR. 297

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.03.1922.

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

505 m²

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

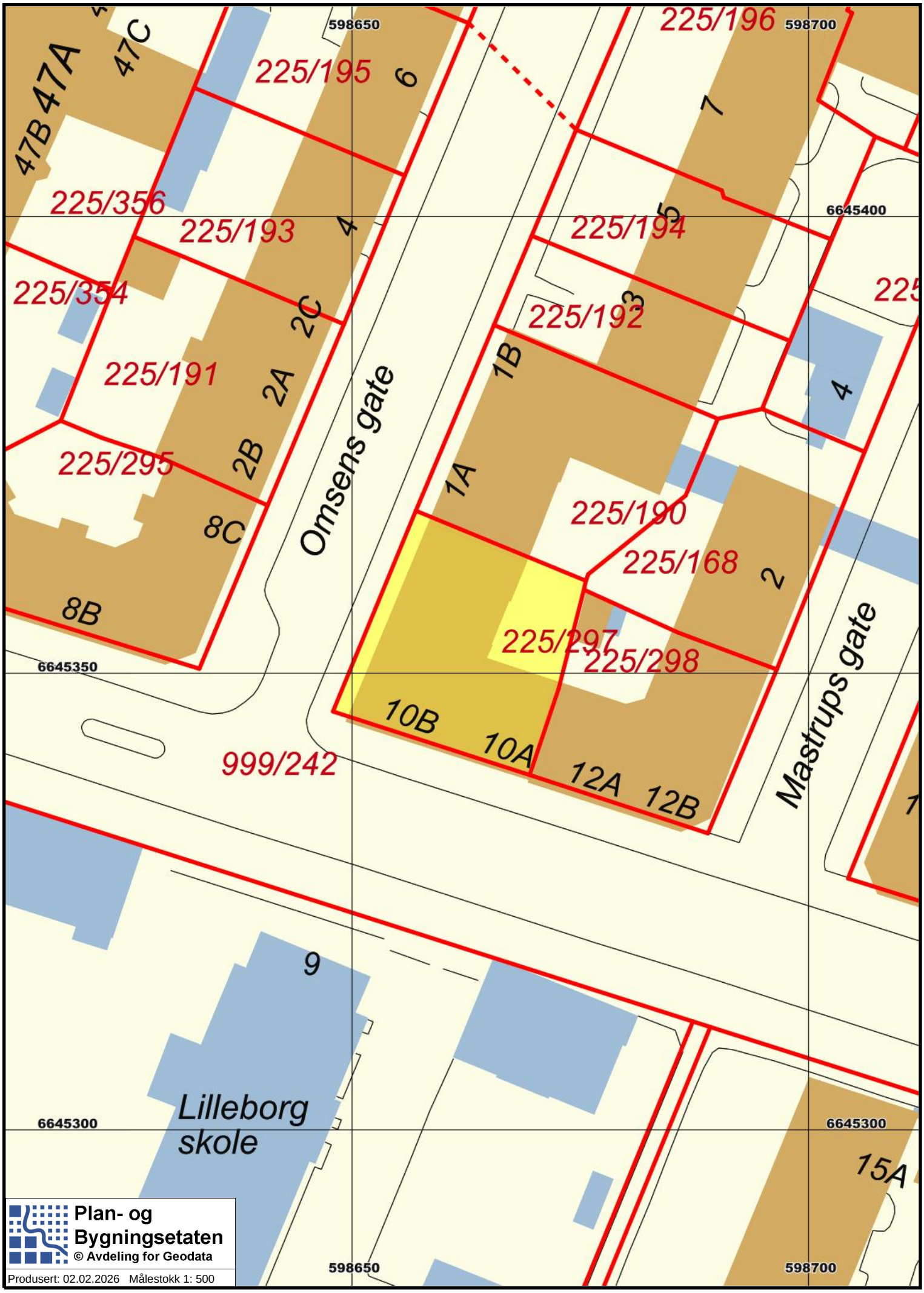
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


598650
598700
6645400
6645350
6645300
6645300
225/196
225/195
225/356
225/193
225/354
225/191
225/295
225/194
225/192
225/190
225/168
225/297
225/298
999/242
47A
47B
47C
6
4
2C
2A
2B
8C
8B
7
5
3
1B
1A
4
2
10B
10A
12A
12B
9
15A
Omsens gate
Mastrups gate
Lilleborg skole
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 02.02.2026 Målestokk 1: 500