

Boa



Didrik Ruus Fagansvarlig / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 915 84 055 E-post didrik@boaeiendom.no

OMSENS GATE 5

PRISANTYDNING
6 300 000,-

Gjennomgående leilighet i Italiagården med spesiallaget kjøkken, peisovn og høy standard. Ettertraktet beliggenhet!

BRA-I
57 kvm

OM EIENDOMMEN

Velkommen til Omsens gate 5, en lekker og gjennomført leilighet i anerkjente Italiagården på Torshov. Her får du en bolig med sjeldent god helhet, der planløsning, materialvalg og farger spiller elegant sammen.

Kjøkkenet ble ferdigstilt 2022 og er et klart høydepunkt med fronter spesiallaget av møbelsnekker, samt skjult løsning for vaskemaskin. Rommet har plass til langbord og fungerer som en sosial sone i seg selv. Stuen er lys og romslig med store vindusflater, peisovn og et lunt uttrykk.

Bad og toalettrom ble renoverert i 2023, og i 2026 ble veggflater i stue, kjøkken, soverom og entré renoverert. Soverommet har direkte adkomst til badet og gir en behagelig en suite følelse.

Kort oppsummert:

- Lekker og gjennomført leilighet
- Gjennomgående leilighet med lys fra begge sider
- Anerkjente Italiagården på Torshov
- Kjøkken med fronter fra møbelsnekker
- Materialvalg av høy kvalitet
- Plass til langbord på kjøkkenet
- Bad og toalettrom renoverert i 2023
- Veggflater renoverert i 2026
- Peisovn og store vindusflater
- Tre disponible boder

Velkommen til visning!

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Bruksareal (BRA)	73 m²
BRA-I	57 m²
BRA-E	16 m²
Tomteareal	375 m²
Antall rom	2
Antall soverom	1
Etasje	2
Byggeår	1922
Energimerking	E - Orange

ØKONOMI

Prisantydning	kr 6 300 000,-
Andel fellesgjeld	kr 182 110,-
Andel fellesformue	kr 14 542,-
Felleskostnader/mnd	kr 3 922,-
<u>Omkostninger</u>	
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	kr 9 900
Pantattest kjøper	kr 300
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr 8 406
Dokumentavgift	kr 0

VISNINGER

07.06.2026 kl. 15:00 -15:45

09.06.2026 kl. 16:30 -17:15

INNHold OG BESKRIVELSE

Boligen

Leiligheten har en innholdsrik og gjennomtenkt planløsning som gir svært god bokvalitet i hverdagen. Her er sonene tydelig definert med separat kjøkken, romslig stue, soverom, bad, toalettrom og entré. Materialvalg, farger og detaljer er satt sammen på en måte som gir boligen et helhetlig og lekkert uttrykk. I 2026 ble veggflater i stue, kjøkken, soverom og entré renoverert.

Kjøkkenet er et av boligens klare høydepunkter og fungerer som en sosial sone i seg selv. Kjøkkenet ble ferdigstilt i 2022, med fronter spesiallaget av møbelsnekker og integrerte hvitevarer. Den smarte hjørneløsningen gir god skaplass og gode arbeidsflater. Skjult løsning for vaskemaskin er både praktisk og elegant løst.

Stuen er lys og romslig med en lun og behagelig atmosfære. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir rommet en fin åpenhet. Peisovnen gir ekstra stemning og gjør rommet hyggelig gjennom store deler av året. Her er det god plass til sofagruppe og ønsket møblering.

Soverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Direkte adkomst til badet gir en behagelig en suite følelse og løfter hverdagskomforten. Bad og separat toalettrom ble renoverert i 2023 og fremstår delikat og moderne. I tillegg disponerer leiligheten tre eksterne boder, som gir svært gode lagringsmuligheter.

Leiligheten er gjennomgående, noe som gir en fin lysopplevelse gjennom hele dagen. Morgensolen treffer kjøkken og soverom, mens ettermiddagssolen fyller stuen med varmt lys.

Treet utenfor stuevinduet skaper et nydelig skyggespill mot vegger og gulv, et av de små detaljene som gjør denne leiligheten ekstra trivelig å bo i gjennom alle årstider. Her kan man følge bakgården gjennom sesongene, fra syringduft inn på soveromsvinduet om våren til gylne løvfarger om høsten.

Utsikten fra kjøkken, bad og soverom vender inn mot den store, grønne bakgården. Det er ingen innsyn, og den brede gaten på utsiden av stuen med borettslagets hage gir en rolig og grønn ramme rundt hverdagen som er sjelden å finne så sentralt i Oslo.

Nærområdet

Omsens gate ligger svært attraktivt til på Torshov, like ved vakre Torshovparken. Her bor du i et rolig og etablert boligområde med tydelig nabolagsfølelse. Samtidig har du kort vei til et bredt utvalg av servicetilbud. Beliggenheten kombinerer det grønne og det urbane på en svært god måte.

Torshov byr på hyggelige kaféer, populære spisesteder, dagligvarebutikker og lokale møteplasser. Området har en egen sjarm med klassiske bygårder, grønne parker og småbyfølelse midt i byen. Her er det enkelt å trives i hverdagen. Det meste du trenger ligger i kort gangavstand.

Torshovparken ligger rett i nærheten og gir flotte muligheter for tur, trening og avslapning. Parken er et naturlig samlingspunkt gjennom hele året. I tillegg er det kort vei til både Akerselva, Grünerløkka og Storo. Dette gir et rikt utvalg av kultur, servering og handel.

Kollektivtilbudet er svært godt med trikk og buss i nærområdet. Du kommer deg raskt til sentrum og andre deler av byen. Samtidig er det gode sykkel og gangforbindelser i området. Dette er en beliggenhet som passer godt for en aktiv og urban hverdag.

Borettslaget

Omsens gate 5 er en del av Borettslaget Torshov Kvartal VII, bedre kjent som Italiagården. Borettslaget ligger sentralt på Torshov og består av 158 andelsleiligheter, én tjenesteleilighet og enkelte næringslokaler, med OBOS som forretningsfører.

Borettslaget er en del av den tradisjonsrike Torshovbyen, tegnet av Harald Hals og oppført av Oslo kommune på begynnelsen av 1920-tallet. Området ble planlagt med idealer om luft, lys og grønne lunger, noe som fortsatt preger bomiljøet i dag. De store, parklignende bakgårdene gir god plass til opphold og lek.

Italiagården har et særpreget og hyggelig bomiljø. De store gårdsrommene og fellesarealene bidrar til en sosial og trygg ramme rundt hverdagen. Borettslaget har også en aktiv beboerkultur, med blant annet eget bryggerilag som fungerer som en sosial arena for interesserte beboere.

Borettslaget er aktivt og engasjert, med en rekke beboerdrevne aktiviteter gjennom året. Her finnes en dedikert hagegruppe, et bryggerilag kjent for både øl og en prisvinnende julebrus, og borettslaget er en aktiv del av Torshovs julekalender.

Bakgårdssalg og sosiale arrangementer bidrar til en levende og vennlig nabolagsfølelse. Driften er ryddig og veldrevet, noe som gir trygghet som andelseier. Utenfor inngangspartiet ligger et romslig og godt vedlikeholdt sykkelkur, praktisk for en aktiv hverdag i Oslo.

Bygningsmassen har et klassisk og tidstypisk Torshovpreg, med arkitektur som skiller seg fra mange tradisjonelle bygårder. Torshovkvartalene ble utformet med vekt på helhet, grønne uterom og gode bokvaliteter. Dette gjør Italiagården til et borettslag med både historie, identitet og en tydelig nabolagsfølelse.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

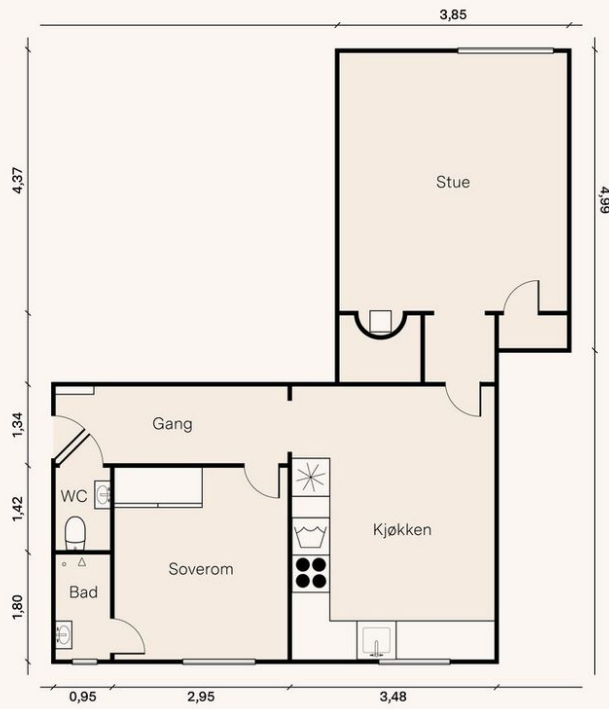
All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

BILDEGALLERI



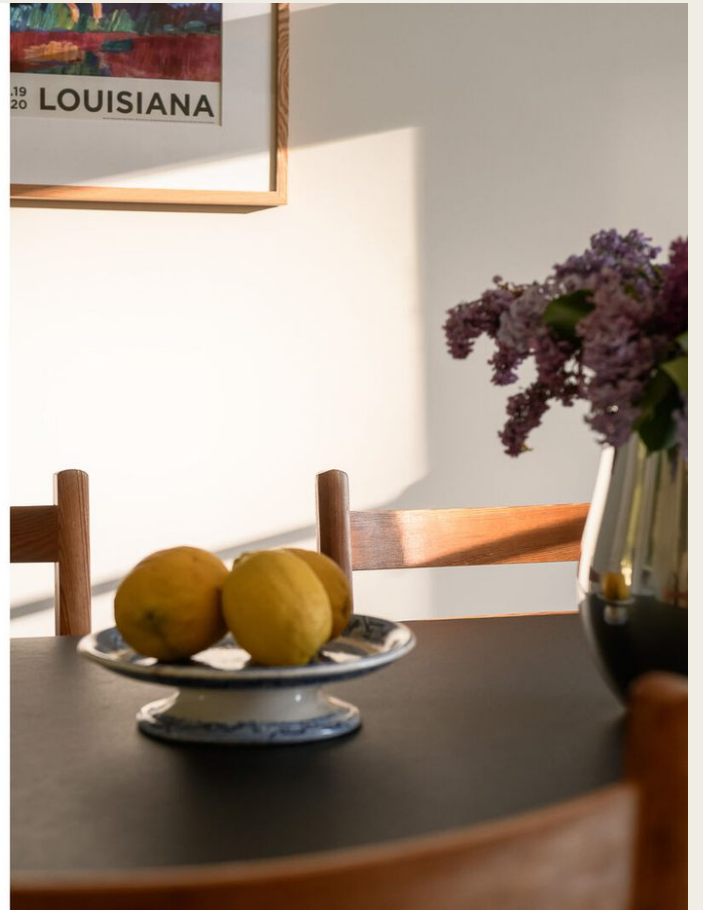


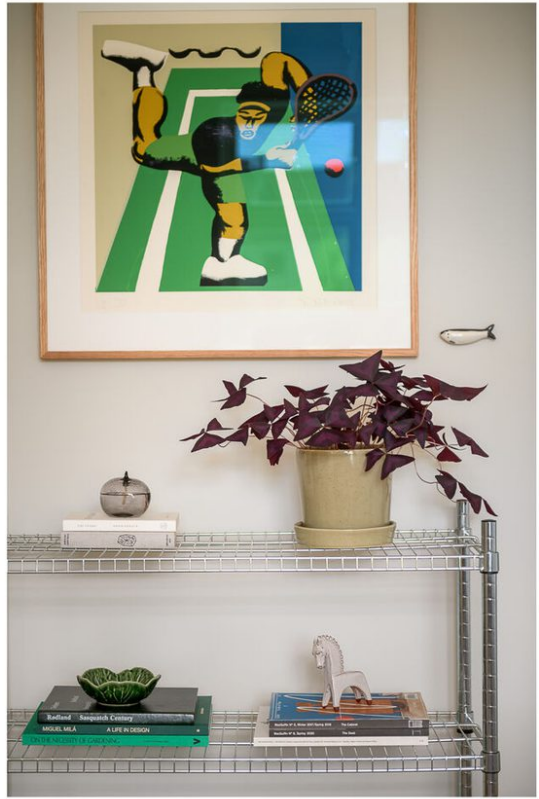
Omsens gate 5

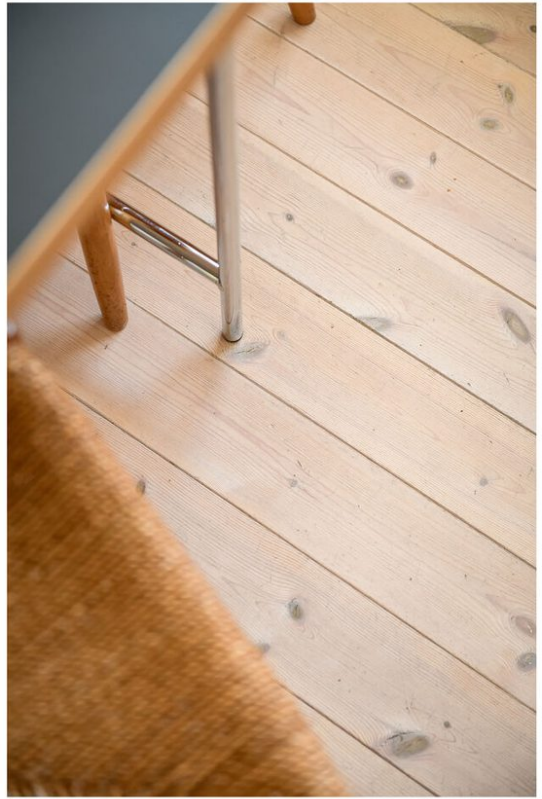
Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa









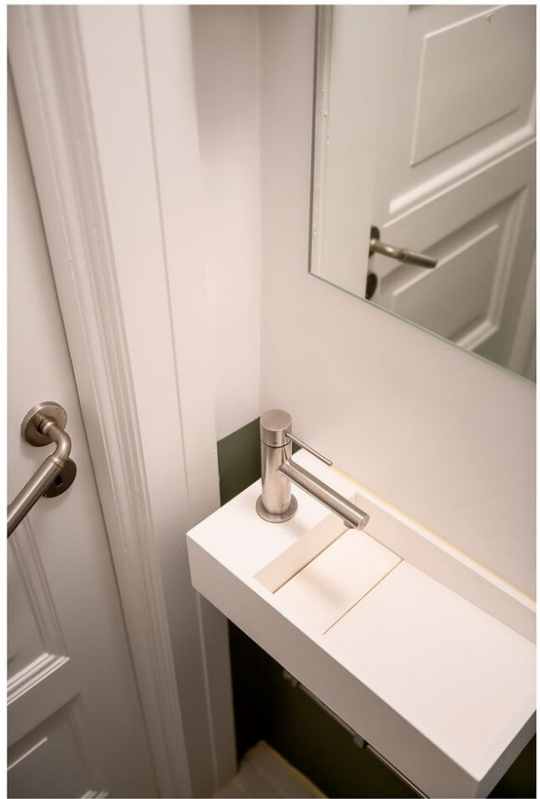








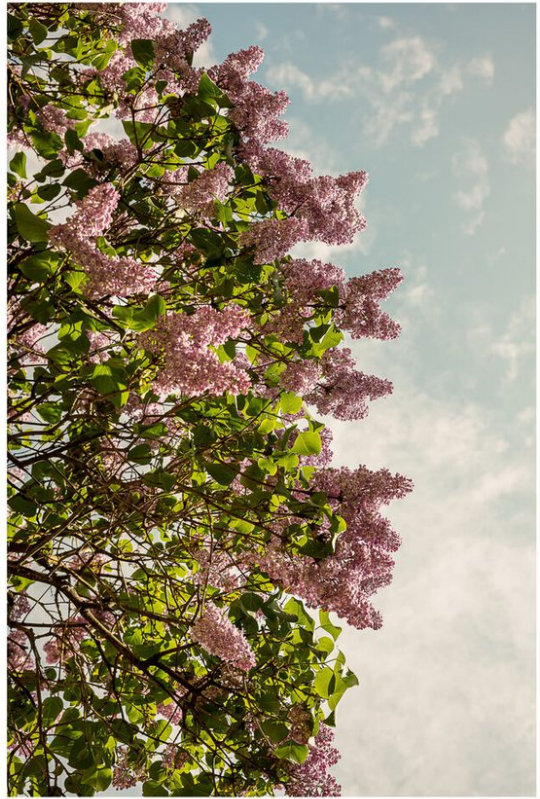














BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

* Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.

- * Grunnmur i betong/teglstein.
- * Yttervegger av huluhur som utvendig er pusset og malt.
- * Vinduer med isolerglass som er stemplet produksjonsår 2017.
- * Brann- og lydklassifisert entredør.
- * Etasjeskillere av trebjelkelag,.
- * Tak i trekonstruksjoner tekket med betongstein.
- * Malte betongtrapper og malte vegger i oppgang.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

* Kjøkken og soverom har byttet plass samt at opprinnelig spiskammer og kott er ominnredet til dusjbad + at det er døren til stuen er noe flyttet.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik: INGEN

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Innvendig / Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeavvik på 22 mm i stuen, noe som er mer enn det som anses som normalt. Avviket kan påvirke brukskomfort, møblering og videre overflatearbeider, men gir ikke nødvendigvis tegn til pågående endringer.

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom forholdet er stabilt. Ved oppussing kan det vurderes å rette opp gulvet for å bedre planhet og brukskomfort.

- Innvendig / Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

I kjøkken ble det målt 35 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

Resultatene/skjevhetene ansees for å være mer enn det normale.

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

Kostnadsestimater gjelder kun oppretting og legging av nye gulv - ikke eventuelle følgekostnader av eventuell oppgradering av øvrige bygningsdeler.

Kostnadsestimater: kr. 20 000 - 100 000

- Tekniske installasjoner / Ventilasjon

I denne type bygg er det ikke mulig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon. Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon

- Separat toalett / Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom med kun naturlig ventilasjon gir luftutskifting som er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller. Dette kan gi varierende og tidvis begrenset ventilasjon, noe som kan påvirke luftkvalitet og lukt i rommet. Naturlig ventilasjon var vanlig i eldre boliger, men gir mindre kontrollert luftutskifting enn mekaniske løsninger.

- Dusjbad / Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk via ventil i yttervegg/himling og med spalte for tilluft i døren. Naturlig avtrekksventilasjon fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

- Kjøkken m/spiseplass / Avtrekk

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet. Det er kun avtrekksventil i kjøkken. Avtrekksvifte med kullfilter som fører luften tilbake i rommet gir begrenset fjerning av fukt og forurensninger. Dette kan medføre varierende luftkvalitet ved matlaging. Løsningen er vanlig i denne type bygg, hvor bedre avtrekksmuligheter ofte er vanskelig å etablere.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

BESKRIVELSE

2-roms andelsleilighet

INNHold

Entre/gang, separat toalett, dusjbad, soverom, kjøkken m/spiseplass, stue

VEI, VANN, AVLØP

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger ut i offentlig nett.

PARKERING

Det er mulighet for leie av parkeringsplass. Styret tildeler plasser og parkeringsplass følger ikke andelen ved salg. Administrasjonsgebyr ved tildeling/endring av parkeringsplass etter gjeldene priser.

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rehabilitering av bad og WC gjennomført mellom februar - april 2023 av forrige eier.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

All dokumentasjon ligger digitalt i Boligmappa (Boligmappa.no) - inkl.: rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg, dokumentasjon for toalettrom, rehabilitering av vann og avløp på kjøkken, dokumentasjon av badrom m.m. - inkl. bilder.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran? Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran på alle vegg- og gulvflater under flis på bad i forbindelse med ny dusj på gulv.

4. Ble sluk skiftet? Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk montert på bad.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det har blitt montert vegglampe på våtrommet. Det har blitt montert varmekabler på våtrommet. Kablene er støpt ned i gulvet og er montert i henhold til produktetsanvisning - alt av monteringer utført av en godkjent el-installerer.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ja - all dokumentasjon ligger i Boligmappa.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rehabilitering av soilrør 2019, Montering av sluk og vanntilkobling kjøkken September 2021, Rehabilitering av bad 2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumenter vedlagt i Boligmappa.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør? Ja

Av hvem og når?

Proline, KVK Rør, Bad & Bygg VVS AS – 2019, 2021, 2023

Er eventuelle avvik blitt utbedret? Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Ja

Beskrivelse:

Ja – privat ledningsnett til kommunal vannforsyning, og private stikkledninger til kommunalt avløp.

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja

Beskrivelse:

Noe skjevhet i gulv (normalt i eldre bygårder)

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye vinduer 2017/2018 – utført av DVS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vindusutskiftingen var et fellesprosjekt for hele borettslaget Torshov Kv VII. gjennomført av DVS AS i 2017/2018, ikke et arbeid bestilt av den enkelte andelseier – dokumentasjon ligger hos borettslaget.

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye kurser, nye stikk, rehab sikringskap m.m. Sept 2019. Nye stikk, taklampe, veggglamper, bytte av lysbrytere Nov 2022.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumenter fra ELWAVE AS og Sagene elektro ligger i Boligmappa.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installerør, eller det lokale el-tilsynet? Ja

Av hvem?:

Elwave (2019), Sagene Elektro (2022), Bygningssakkyndig (2023).

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen anbefaling om utvidet el-kontroll.

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sagene Elektro (2022) - stikk til vifte på kjøkkenet; tilrettelegging for kjøkkenvifte. Det er utført ventilasjonsarbeider på våtrommet.

Arbeidet er utført i hht. prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister - ifm. med reovering av bad i 2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumenter ligger i Boligmappa.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

Bygningen er vernet som kulturminne/kommunalt listeført (tidligere Gul liste fra Byantikvaren i Oslo).

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent. Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

ANSVARLIG MEGLER



Didrik Ruus

Fagansvarlig / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 915 84 055

didrik@boaeiendom.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Nordstrand	Oppdragsnr.	2-26-0047
Adresse	Omsens gate 5		
Postnr.	0478	Sted	OSLO
Selgers navn	Thomas Ballans Kjær		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

57325313

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Initialer selger:
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rehabilitering av bad og WC gjennomført mellom februar - april 2023 av forrige eier.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

All dokumentasjon ligger digitalt i Boligmappa (Boligmappa.no) - inkl.: rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg, dokumentasjon for toalettrom, rehabilitering av vann og avløp på kjøkken, dokumentasjon av badrom m.m. - inkl. bilder.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran på alle vegg- og gulvflater under flis på bad i forbindelse med ny dusj på gulv.

4. Ble sluk skiftet?

- Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk montert på bad.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det har blitt montert vegglampe på våtrommet. Det har blitt montert varmekabler på våtrommet. Kablene er støpt ned i gulvet og er montert i henhold til produktetsanvisning - alt av monteringer utført av en godkjent el-installatør.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ja - all dokumentasjon ligger i Boligmappa.

Vann/Avløp/Rør

Initialer selger:
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

Nei Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rehabilitering av soilrør 2019, Montering av sluk og vanntilkobling kjøkken September 2021, Rehabilitering av bad 2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumenter vedlagt i Boligmappa.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja

Av hvem og når?

Proline, KVK Rør, Bad & Bygg VVS AS - 2019, 2021, 2023

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Beskrivelse:

Ja - privat ledningsnett til kommunal vannforsyning, og private stikkledninger til kommunalt avløp.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

Nei Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Beskrivelse:

Noe skjevhet i gulv (normalt i eldre bygårder)

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye vinduer 2017/2018 - utført av DVS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vindusutskiftingen var et fellesprosjekt for hele borettslaget Torshov Kv VII. gjennomført av DVS AS i 2017/2018, ikke et arbeid bestilt av den enkelte andelseier - dokumentasjon ligger hos borettslaget.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

Nei Ja

Elektrisk Anlegg

Initialer selger:
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

Nei Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye kurser, nye stikk, rehab sikringsskap m.m. Sept 2019. Nye stikk, taklampe, vegglamper, bytte av lysbrytere Nov 2022.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumenter fra ELWAVE AS og Sagene elektro ligger i Boligmappa.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

Nei Ja

Av hvem?:

Elwave (2019), Sagene Elektro (2022), Bygningssakkyndig (2023).

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen anbefaling om utvidet el-kontroll.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

Nei Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sagene Elektro (2022) - stikk til vifte på kjøkkenet; tilrettelegging for kjøkkenvifte. Det er utført ventilasjonsarbeider på våtrommet. Arbeidet er utført i hht. prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister - ifm. med renovering av bad i 2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Initialer selger:
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

Nei Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Nei Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?

Nei Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

Nei Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellegjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

Nei Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

27.05.2026

Signert av

Thomas Ballans Kjær



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS
v/Margrethe Falck
KO, 1177 OSLO
E-post: margrethe@boaeiendom.no

Deres ref.: 2-26-0047 . Vår ref.: 5200-1-053

Dato: 04.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Torshov Kv VII
Organisasjonsnr: 955361989
Andelseier: Kjær, Thomas Ballans
Medeier: Kjær, Reidar
Leilighetsnummer: 053
Adresse: Omsens Gate 5, 0478 OSLO
Andelsnummer: 53
Gnr. 225
Bnr. 194
Borettsinnskudd: Kr. 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 57325313.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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 forkjøpsrett, utlysingsgebyr 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 martine@torshovkvartal7.no. Mulighet for å utvide enkelte leiligheter ved kjøp av loft/kjeller. Selskapet fester tomt av Oslo Kommune. Feste kontrakten er inngått 011151, tinglyst 051151 og har festetid på 70 år. Mulighet for leie av parkeringsplass. Styret tildeler plasser. Parkeringsplass følger ikke andelen ved salg. Administrasjonsgebyr ved tildeling/ending 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	13 246 321,00
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:	18 395 459,00
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: 3 922,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
kabel tv/internett	409,00	
Felleskostnader	3 513,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 112,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 149,-
Annen formue:	14 542,-
Gjeld:	196 525,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207645222
Restsaldo:	76 235,65
Kapitalkostnader:	701,49
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207645249
Restsaldo:	105 875,17
Kapitalkostnader:	659,43
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 182 110,82,-, 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 styregodkjenning 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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

HUSORDENSREGLER

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 brannspredning 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:

- Borettsshaver plikter å vise hensynsfullhet ved anvendelse av vaskerier/tørkeplass og følge de særskilte ordensregler for vaskeriene.
- Det er ikke tillatt å riste, luften 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 borettsshavere (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. Andelseiere 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(boret) 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) Neker 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-antennene, 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 utskiftninger 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, brannslukningsutstyr 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 karmen.
- (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 insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget. Kostnadene knyttet til fjerning av insekter 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/ændring 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 pantessikkerhet

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 loddrekning.

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 framtreddende 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 oppløsning 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.

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 angrrer 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





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 lofts boder 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 angrrer 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 innstramning 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 kostnadskrevenende 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
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET TORSHOV KV VII

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET TORSHOV KV VII.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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.

Vedlegg 2

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 signatørens 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.

19 av 23

4.6 Revisjonsberetning 2024 s 5200.pdf

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: _____



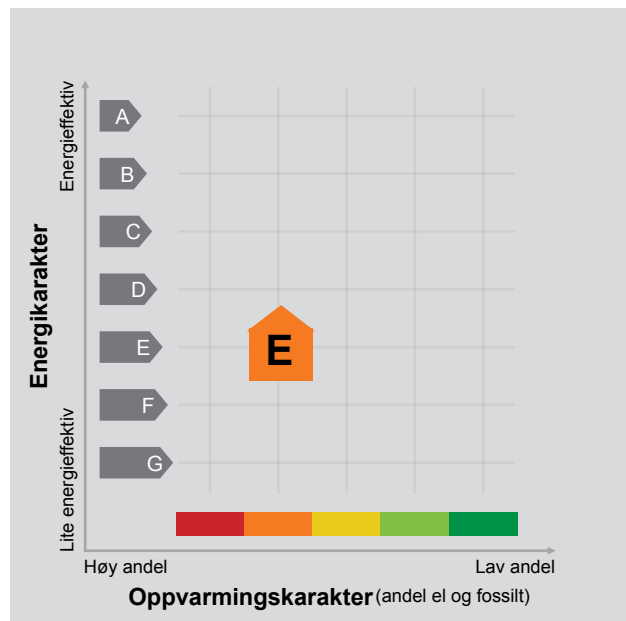
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Omsens gate 5
Postnummer	0478
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	194
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80556217
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	ca37f415-0e75-4463-8f6f-a8d30e5556eb
Dato	19.05.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1917
Bygningsmateriale:	
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Omsens gate 5
Postnummer: 0478
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bollnummer: H0202
Dato: 19.05.2023 9:32:44
Energimerkenummer: ca37f415-0e75-4463-8f6f-a8d30e5556eb

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 225
Bruksnummer: 194
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80556217

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1917

Byggstandard

Type bygg

TEK standard

Energivurdering

Pliktig energivurdering

Kjelanlegg

Er vurdering opplastet

Dato for opplastning

Varmeanlegg

Er vurdering opplastet

Dato for opplastning

Kjøleanlegg

Er vurdering opplastet

Dato for opplastning

Ventilasjonsanlegg

Er vurdering opplastet

Dato for opplastning

Areal yttervegger	23 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m ²
Oppvarmet BRA	54 m ²
Totalt BRA	54 m ²
Oppvarmet luftvolum	130 m ³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	68,8 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	75 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,75
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,25
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,56

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.9.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	
Ventilasjonsvarme	
Varmtvann	
Vifter	
Pumper	
Belysning	
Teknisk utstyr	
Romkjøling	
Ventilasjonskjøling	
Totalt NettoEnergibehov	

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 117 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	187,35 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 998 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	187,35 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 117 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 034 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	2 083 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 117 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	81,4 %
--------------------------------------	--------

Arbejdsskema N.D.
7 Tegninger

1296
1940

70
1940

Expeditions-Dokument I.

angaaende vaaningshus

paa Matr.-No. Thorshavn. Kvarter VII. Blok 2. g. H. 2. 9.

Indleveret 19 november 1940 Attesteret

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

Kristiania den 20/11 40.

1296
20

z. Bakkhus
Instruksen holdes og maalt er
kontrolleret. Reguleringsplanen er godkendt.
Den 29. Novbr 40

2152
1940

1296
20

Gaarnal Jørgensen

Opsummering af: eindrøbetkommissionen

1296
20

Kristiania den 2^{de} december 1940

H. J. Sparre.
[Signature]



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Flemming Johannessen AS
Brobekkveien 68
0598 OSLO

Dato: 27102010

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201007423-6 Saksbeh: Lise Budde Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: OMSSENS GATE 5 Eiendom: 225/194
Tiltakshaver: Borettslaget Torshov kv. VII Adresse: Postboks 6668 St.Olavs Plass, 0129
v/Obos Eiendomsforvaltning OSLO
Søker: Flemming Johannessen AS Adresse: Brobekkveien 68, 0598 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av
bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - OMSSENS GATE 5

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Lise Budde - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Kopi til:

Borettslaget Torshov kv. VII v/Obos Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St.Olavs Plass, 0129 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Romerike Svakstrøm AS
Postboks 116
2001 LILLESTRØM

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201316167-5 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Kristian Refshal Vea	Dato: 07.07.2014 Arkivkode: 531
Byggeplass:	OMSENS GATE 5	Eiendom:	225/194/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Torshov Kvartalet VII	Adresse:	Omsens gate 1 A, 0478 OSLO
Søker:	Romerike Svakstrøm AS	Adresse:	Postboks 116, 2001 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - OMSSENS GATE 5 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:



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

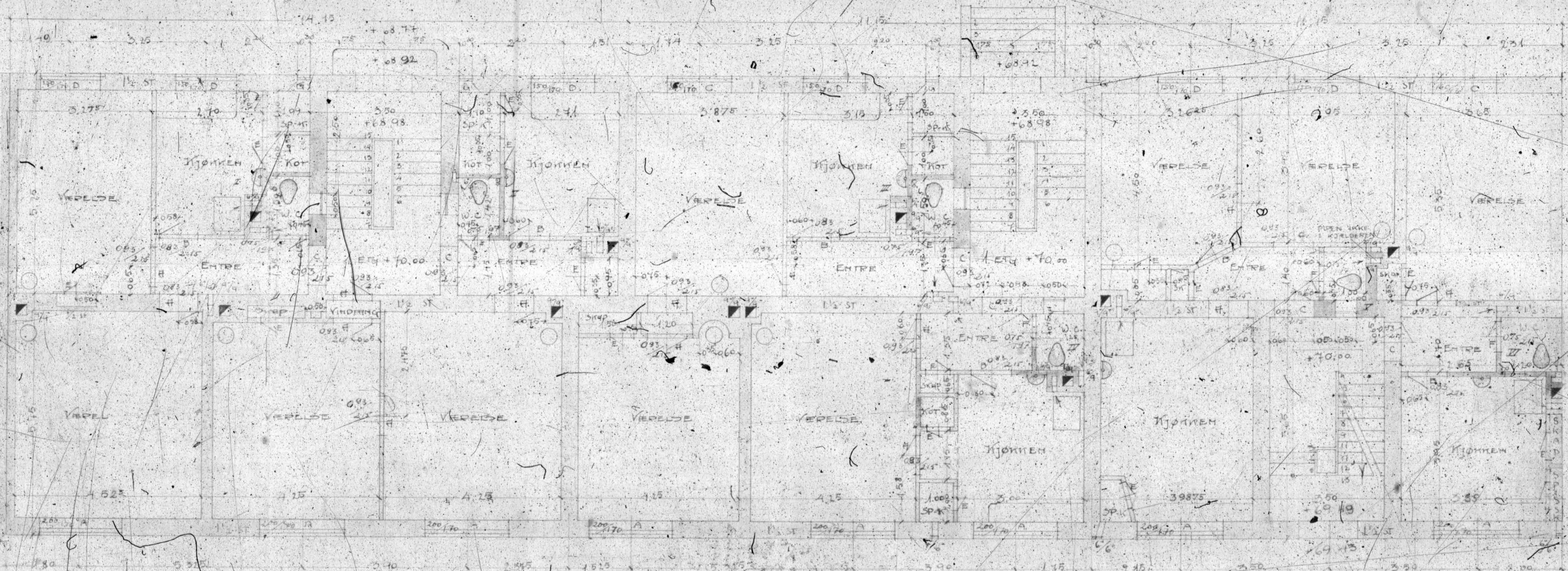
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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

THORSHAUGBYEN KVARTAL NO. 10
BLOK F & H

ALLE MAAL ER MURMAAL

FORÆNDRET DEN
6 DECEMBER 1920
S. Tegning 8
Løstegnede Etag plan



PLAN AV 4 ETAGE

TERRASSE + 69.40

BOLIGRENTRENS KONTOR
KØBT DEN 30 NOVEMBER 1920

[Handwritten signature]

DYKTIGHANDVERKER AS
Industriveien 13
1481 HAGAN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202210206 - 5 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Bård Søråas Pettersen	Dato: 12.10.2022
Adresse:	OMSENS GATE 5	Eiendom:	225/194/0/0
Tiltakshaver:	Sores Yuzer	Søker:	DYKTIGHANDVERKER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Omsens gate 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 05.10.2022.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202210206			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan bad			1/9

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre [nettsider](#).

Vennlig hilsen

Bård Sørås Pettersen - saksbehandler

Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

Sores Yuzer, Omsens gate 5, 0478 OSLO



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Margrethe Falck
OMSENS GATE 5

Dato: 04.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531975
9178425

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 194

Vi viser til bestilling av 20260504 for OMSSENS GATE 5.

GNR. 225 BNR. 194

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.03.1922.

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

375 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



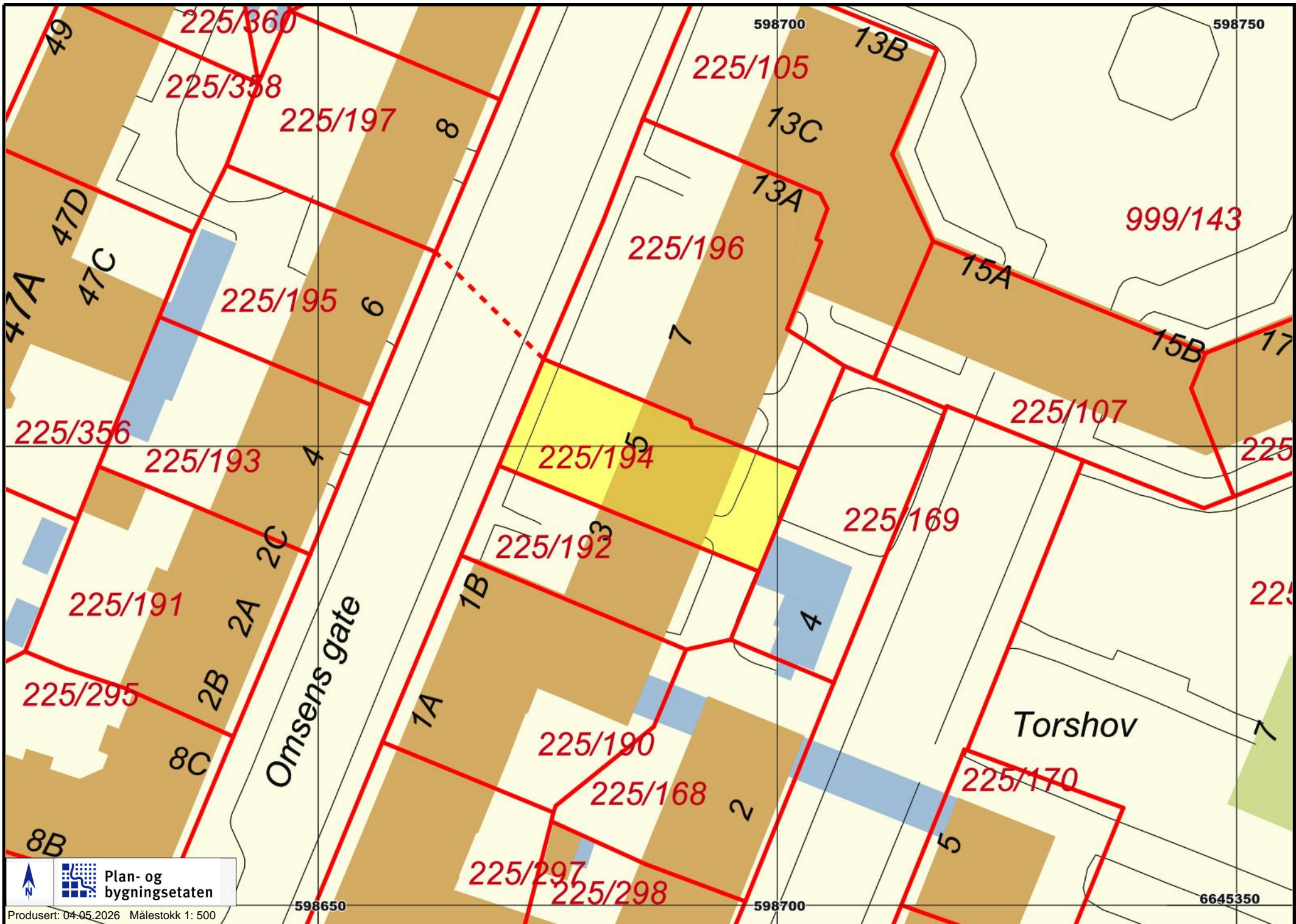
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA




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
	330 - Parkering/utfartsparkering
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	1110 - Boligbebyggelse
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål


 664 - Spesialområde bevaring blandet

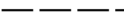
 RbBevaringGrense


 70 - Felles avkjørsel

 76 - Felles underjordisk anlegg

 312 - Fortau


 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk


 913 - Formåavgrensning

 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

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

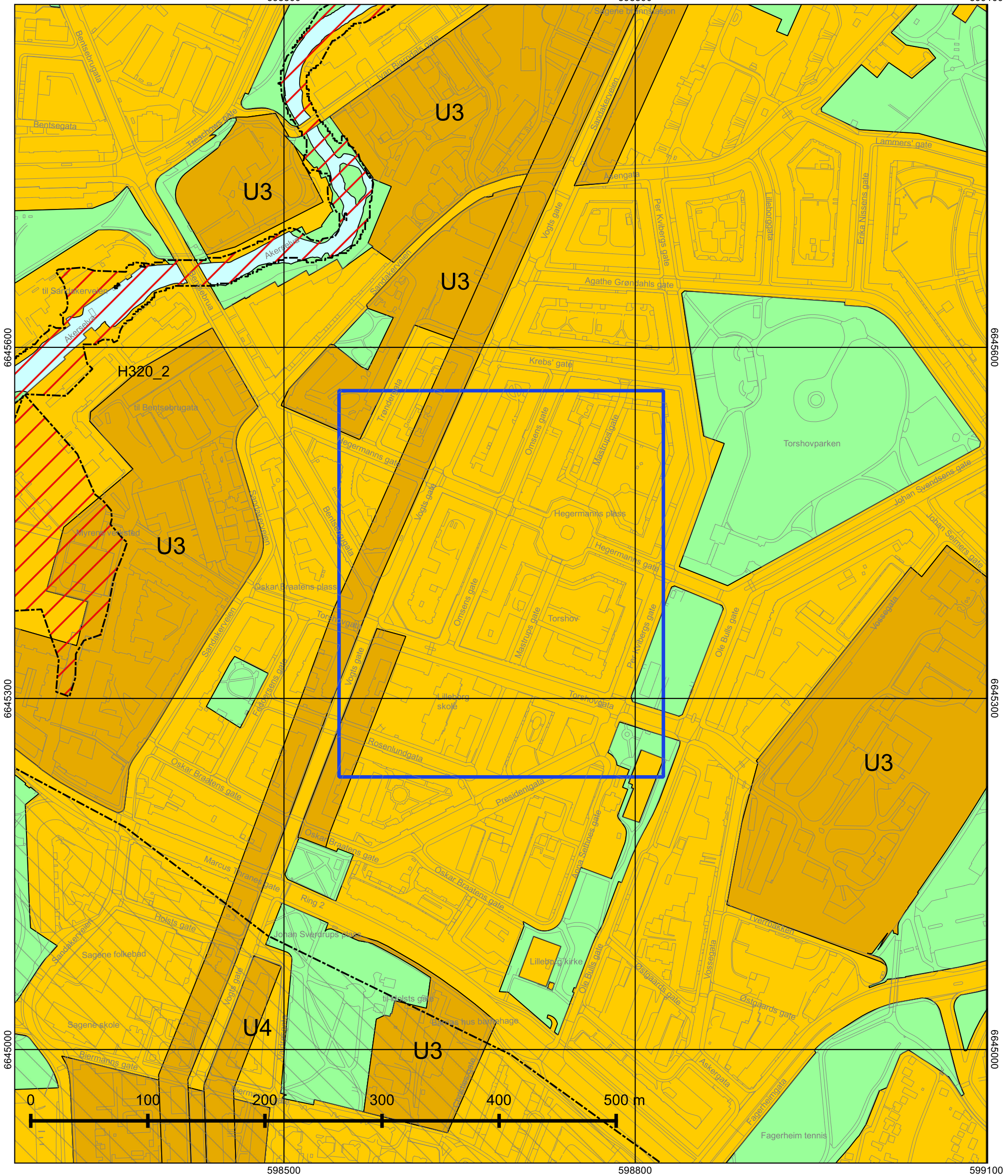
 Oppheving av eiendomsgrense

 Inn-/utkjøring

598500

598800

599100



598500

598800

599100

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 04.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 157200/86531975

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Tilstandsrapport

📍 Omsens gate 5, 0478 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 194

Andelsnummer 53

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 20.05.2026

Rapportdato: 29.05.2026

Oppdragsnr.: 16520-26109

Eiendomsverdi ref nr: QT1374

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

fhb@taksator.no

920 25 670



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Romslig og gjennomgående 2-roms andelsleilighet i 2. etasje.

I regi av tidligere eier ble det utført omfattende oppgraderinger, som i hovedtrekk bestod av:

- * I 2023 ble dusjbadet modernisert/flislagt, det ble i praksis bygget et nytt bad samt at separat toalett ble oppgradert.
- * I 2023 ble det lagt nye vannrør, som er lagt rør-i-rør og med rørskap + antas det at det ble montert ny varmtvannsbereder, begge er montert over himling i separat toalett.
- * I 2021 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- * I 2019 ble montert ny innmat i sikringsskapet samt at spredde -/fordelernettet ble fornyet/lagt nytt.

Nåværende eier overtok leiligheten i 2023 og har fått utført oppgraderinger som i hovedtrekk har bestått av:

- * I 2026 har alle innvendige flater blitt sparklet og malt.

2-roms andelsleilighet - Byggeår: 1922

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- * Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
- * Grunnmur i betong/teglstein.
- * Yttervegger av hulhur som utvendig er pusset og malt.
- * Vinduer med isolerglass som er stemplet produksjonsår 2017.
- * Brann- og lydklassifisert entredør.
- * Etasjeskillere av trebjelkelag,.
- * Tak i trekonstruksjoner tekket med betongstein.
- * Malte betongtrapper og malte vegger i oppgang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er ok, etter normal bruk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt dusjbad med varmekabler i gulvet.

I 2023 og i regi av tidligere eier ble dusjbadet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk samt påstøp med nye varmekabler og bruk av påføringsmembran. På veggene ble det montert våtromsplater med påføringsmembran som underlag for veggfliser. Det ble samtidig lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad og det er oversendt dokumentasjon for utført arbeid.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

I 2021 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Separat toalett med servant og veggmontert wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg - som ansees for å være en enkel løsning i dag.

- * Antar 80 l varmtvannsbereder fra 2023, som er montert over himling i separat toalett.
- * Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap over himlingen i separat toalett.
- * Avløpsrør av plast.
- * Elektrisk oppvarming ved varmekabler i separat toalett og dusjbad, forøvrig panelovner/løse ovner.
- * Peisovn i stuen, med glassplate under/foran peisovnen.
- * Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske spredde -/fordelernet er i jordet anlegg som i 2019 gjennomgikk en generell oppgradering og det ble samtidig montert ny innmat i sikringsskapet + at det i 2023 ble lagt nytt i separat toalett og dusjbad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

2-roms andelsleilighet

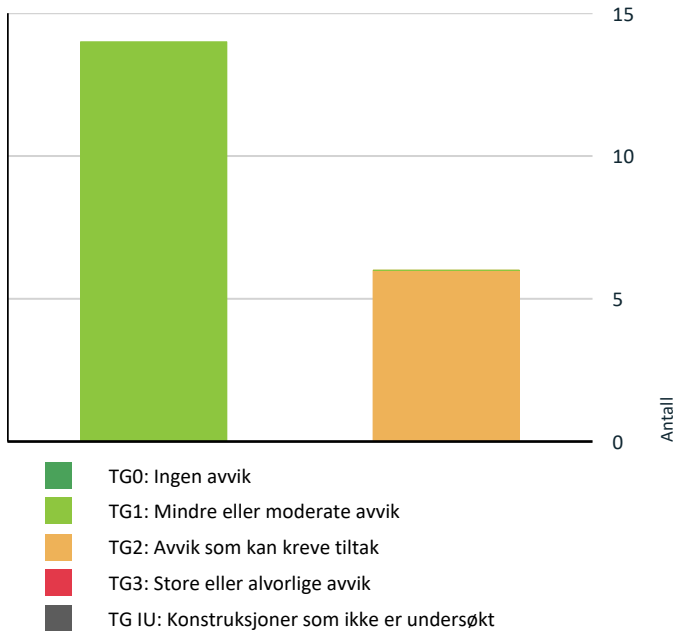
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

- * Kjøkkenen og soverom har byttet plass samt at opprinnelig spiskammer og kott er ominnredet til dusjbad + at det er døren til stuen er noe flyttet.

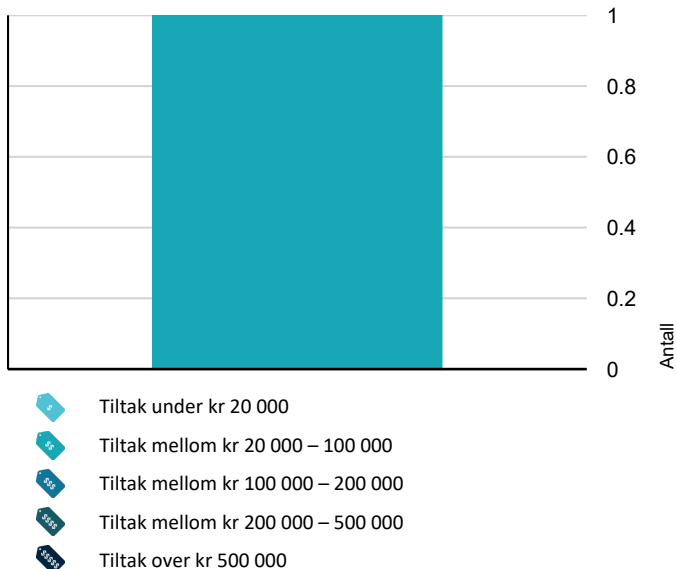
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til andelseiere fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.
Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Rapporten begrenser seg til andelsleiligheten og det som normalt vil omfattes av andelseiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Vinduer og dør vurderes dersom takstmannen finner dette relevant for leiligheten.
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredstiller dermed ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt varm- og lydisolering. Bygningen har komponenter fra byggeåret.

Oppsummering av avvik

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

2-roms andelsleilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2. etasje > separat toalett > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > dusjbad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > kjøkken m/spise plass > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

2-ROMS ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1922

Kommentar

Iflg Norges Eiendommer.

Standard

Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass og trekarmen, som alle er fra 2017.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt stikk kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør med brann- og lyd klassifisering, som er ok.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med vinylfliser, gulvbord, furugulv og fliser.

Vegger med eikefiner, malte flater og fliser.

Himlinger med malte flater.

Innvendige flater er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det antas å være av trebjelkelag som etasjeskillere. Det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger. Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

2. etasje) Stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

* I stuen ble det målt 22 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

Resultatene/skjevhetene ansees for å være mer enn det normale.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Det er målt høydeavvik på 22 mm i stuen, noe som er mer enn det som anses som normalt. Avviket kan påvirke brukskomfort, møblering og videre overflatearbeider, men gir ikke nødvendigvis tegn til pågående endringer.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom forholdet er stabilt. Ved oppussing kan det vurderes å rette opp gulvet for å bedre planhet og brukskomfort.

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

⚠ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Beskrivelse

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:
2. etasje) Kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

* I kjøkken ble det målt 35 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.
Resultatene/skjevhetene ansees for å være mer enn det normale.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Det er målt høydeavvik på 35 mm i kjøkken, noe som er mer enn det som anses som normalt. Avviket kan påvirke brukskomfort, møblering og videre overflatearbeider, men gir ikke nødvendigvis tegn til pågående endringer.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom forholdet er stabilt. Ved oppussing kan det vurderes å rette opp gulvet for å bedre planhet og brukskomfort.

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

Kostnadsestimatet gjelder kun oppretting og legging av nye gulv - ikke eventuelle følgekostnader av eventuell oppgradering av øvrige bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

⚠ TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn i stuen.
Det er gnistplate på gulvet under og foran peisovnen.

Teglsteinspipe.

⚠ TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører.
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygget garderobeinnredning i entre/gang (over dør).
Garderobeskap i soverom.

Tilstandsrapport

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

VÅTROM

2. ETASJE > DUSJBAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt dusjbad med varmekabler i gulvet.

I 2023 og i regi av tidligere eier ble dusjbadet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk samt påstøp med nye varmekabler og bruk av påføringsmembran. På veggene ble det montert våtromsplater med påføringsmembran som underlag for veggfliser. Det ble samtidig lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr.

Det ble i praksis bygget et nytt bad og det er oversendt dokumentasjon for utført arbeid.

2. ETASJE > DUSJBAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling er malt.

2. ETASJE > DUSJBAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 25 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

2. ETASJE > DUSJBAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne + påføringsmembran, begge skiftet/lagt i 2023.

2. ETASJE > DUSJBAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant, servantskap og dusj.

2. ETASJE > DUSJBAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig avtrekk via ventil i yttervegg/himling og med spalte for tilluft i døren.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Naturlig avtrekk i bad gir varierende luftutskifting avhengig av temperatur- og trykkforhold. Dette kan medføre perioder med mindre effektiv fjerning av fukt og lukt, uten at det nødvendigvis gir problemer ved normal bruk.

Tiltak:

Det anbefales å sikre at avtrekksventilen er åpen og at avtrekket fungerer som forutsatt.

I denne type bygg er det vanskelig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon.

Naturlig avtrekksventilasjon fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

2. ETASJE > DUSJBAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Dusjbadet ble modernisert/flislagt i 2023 og eiere har dokumentasjon for utførelsen.

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at badet er nyere enn 5 år og eiere har dokumentasjon for utførelsen samt at det ikke er ingen observerbare tegn til problemer.

Det gjøres ikke fuksøk i dusjhjørnets vegger i bad hvor det er flislagt på våtromsplater. Fuksøkere fungerer ikke på vegger med denne oppbygging - det er flislagt på våtromsplater i gjeldene dusjnise/bad.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med finerte fronter. Underlimt kjøkkenbeslag i benkeplate av stein. Avtrekksvifte. Integrert og planlimt induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

I 2021 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Det er montert aquastop/waterguard i kjøkkenbenken.

Det er ikke montert komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

2. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet. Det er kun avtrekksventil i kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet, og forøvrig ikke mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Avtrekksvifte med kullfilter som fører luften tilbake i rommet gir begrenset fjerning av fukt og forurensninger. Dette kan medføre varierende luftkvalitet ved matlaging. Løsningen er vanlig i denne type bygg, hvor bedre avtrekksmuligheter ofte er vanskelig å etablere.

Tiltak:

Det anbefales å sikre at viften fungerer som forutsatt og benyttes ved matlaging. Eventuelle forbedringer av ventilasjonsløsningen kan vurderes dersom det er praktisk gjennomførbart.

SPESIALROM

2. ETASJE > SEPARAT TOALETT

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalett med servant og veggmontert wc.
Rommet har naturlig avtrekk.

Separat toalett med tilhørende utstyr ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Separat toalettrom med kun naturlig ventilasjon gir luftutskifting som er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller. Dette kan gi varierende og tidvis begrenset ventilasjon, noe som kan påvirke luftkvalitet og lukt i rommet. Naturlig ventilasjon var vanlig i eldre boliger, men gir mindre kontrollert luftutskifting enn mekaniske løsninger.

Tiltak:

Det anbefales å sikre god tilluft til rommet, for eksempel via spalte under dør. Ved behov kan det vurderes montering av mekanisk avtrekk for å oppnå mer stabil ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap er montert over himlingen i separat toalett. Fordelerskapet har overløpsrør. Vannrør ble lagt nye i 2023 og det foreligger dokumentasjon fra utførende rørlegger.
Det er montert waterguard/aquastop over himlingen.

Det er stoppekran i fordelerskapet i kjeller.

Ved befaringen var ikke montert sprutplater eller dør på fordelerskapet. Ettersom rørskapet er montert over et rom uten sluk, er det viktig at eventuelt lekkasjevann begrenses til skapet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i leiligheten er av plast.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner

Tilstandsrapport

eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringdagen.

📌 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, tilluft via ventiler spalteventiler i vinduskarmer.

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Naturlig avtrekk i leilighet gir ventilasjon som er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller. Dette kan føre til varierende luftutskifting og perioder med mindre tilfredsstillende luftkvalitet i enkelte rom.

Tiltak:

Det anbefales å sikre at ventiler og avtrekkskanaler er åpne og i funksjon.

I denne type bygg er det ikke mulig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon.

Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

📌 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Antar 80 l varmtvannsbereder fra 2023.

Varmtvannsbereder er montert over himling i separat toalett og det er montert waterguard/aquastop.

📌 TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming ved varmekabler i separat toalett og dusjbad, forøvrig panelovner/løse ovner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg som i 2019 gjennomgikk en generell oppgradering og det ble samtidig montert ny innmat i sikringsskapet + at det i 2023 ble lagt nytt i separat toalett og dusjbad.

Tilstandsrapport

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

- * Det er utstedt samsvarserklæring for div el-arbeid som er utført i forbindelse med generell oppgradering av sprede-/fordelernetet, datert 8.11.2022
- * Det er utstedt samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med generell oppgradering av sprede-/fordelernetet samt montering av ny innmat i sikringsskapet, datert 11.9.2019

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med generell oppgradering av sprede-/fordelernetet samt montering av ny innmat i sikringsskapet, datert 11.9.2019

Det er utstedt samsvarserklæring for div el-arbeid som er utført i forbindelse med generell oppgradering av sprede-/fordelernetet, datert 8.11.2022

Det er ikke fremlagt Samsvarserklæring for modernisering av dusjbadet og separat toalett.

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

Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

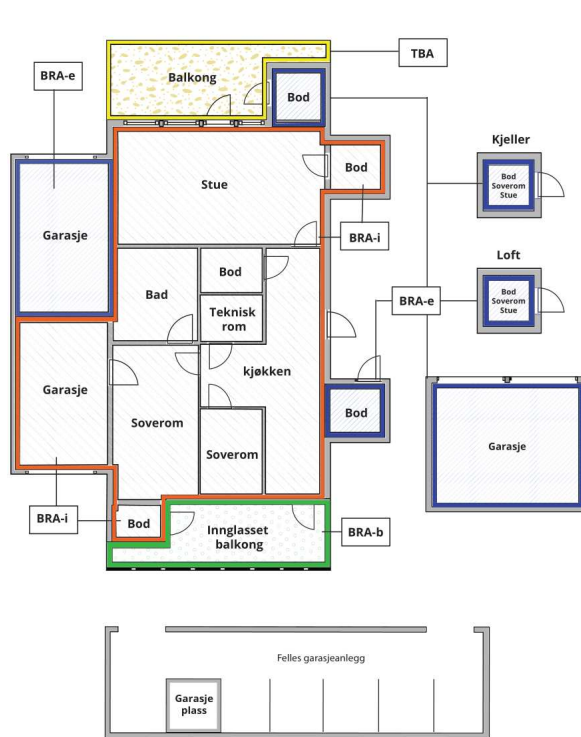
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Lagringsloft - fellesareal		4		4	
2. etasje	57			57	
Kjeller - fellesareal		12		12	
SUM	57	16			
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Lagringsloft - fellesareal		Bod	
2. etasje	Entre/gang, separat toalett, dusjbad, soverom, kjøkken m/spiseplass, stue		
Kjeller - fellesareal		2 boder	

Kommentar

Andelsleilighet i bygård over 3 plan + kjeller og loft.
Leiligheten har atkomst via felles trappegang.

Leiligheten er innredet med:

2. etasje:
Entre/gang, separat toalett, dusjbad, soverom, kjøkken m/spiseplass og stue.
Romhøyde i stuen er 2,85 m.

Det medfølger:

- 1 loftsbod merket "053" og som er på 4 m².
- 2 kjellerboder merket "053" og som er på henholdsvis 5 og 7 m².

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevning i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

* Kjøkken og soverom har byttet plass samt at opprinnelig spiskammer og kott er ominnredet til dusjbad + at det er døren til stuen er noe flyttet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Thomas Ballans Kjær, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	194		0	373.9 m ²	Iflg Norges Eiendommer	Festet

Adresse

Omsens gate 5

Hjemmelshaver

Kommentar

Hjemmelshaver/bortfester er Oslo kommune. Festeavtalen er for 70 år fra 1951. Festeavgiften for hele borettslaget var i 2024 på kr 207.896, - og de var budsjettert med samme sum for 2025. Kopi av festeavtalen oppbevares hos megler.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
053/Borettslaget Torshov Kv VII	955361989	053	OBOS Eiendomsforvaltning AS tlf: 22 86 59 99	Reidar Kjær og Thomas Ballans Kjær

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesgjeld
53	200	182 111 04.05.2026

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:		15 900
Omløpsmidler:	3 516 222	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+	33 254 300
Disponible midler:	2 836 456	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		33 254 300

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Torshov med kort vei til barnehager, skoler alle trinn, alle servicetilbud, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder.
Gateparkering, området har beboerparkering.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via gårdsrom.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Pent opparbeidet gårdsrom/fellesareal med sittegrupper, grill, plen og lekeapparater.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 3.922,- pr måned som inkluderer felleskostnader med kr 3.513,- og kabl-TV/bredbånd med kr 409,- samt vanlige poster for borettslag.

Bebyggelse

Borettslaget Torshov Kv VII består av i alt 159 leiligheter. Bygningene ble ferdigstillet i 1922 og er oppført på tomt som er festet av Oslo kommune.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 955 361 989 og OBOS Eiendomsforvaltning er forretningsfører for selskapet.

Borettslaget skal få egen hjemmeside: www.sondre-aasen.no

Fellesvaskeri i borettslaget.

Bygningene er vernet som kulturminne (tidligere Gul liste fra Byantikvaren i Oslo).

Forsikring

Selskap Gjensidige Forsikring	Avtalenr 57325313	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Fellespolise for bygningsmassen, andelseier må selv tegne innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver, gnr., bnr., tomtestørrelse og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er innhentet/oversendt av megler.	Gjennomgått		Nei
Ekspedisjons-dokument		Det er utstedt Ekspedisjons-dokument, som viser ferdigstilling av boligen/bygninger, datert 1920	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med div arbeid + montering av ny innmat i sikringsskapet, datert 11.9.2019	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt samsvarserklæring for div el-arbeid som er utført i forbindelse med generell oppgradering av sprede-/fordelernettet, datert 8.11.2022	Gjennomgått		Nei
Megler		Det er oversendt diverse dokumentasjon vedrørende utførte oppgraderinger og membranarbeid i separat toalett og dusjbad i 2023.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QT1374>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Nabolagsprofil

Omsens gate 5 - Nabolaget Torshov - vurdert av 204 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

🚶 Torshov i Vogts gate Linje 11N, 12N	3 min 🚶
	0.2 km
🚶 Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	3 min 🚶
	0.2 km
🚶 Sinsen Linje 4, 5	17 min 🚶
	1.2 km
🚶 Grefsen stasjon Linje RE30, R31	20 min 🚶
	1.6 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 🚶
	3.2 km

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	2 min 🚶
	0.1 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	7 min 🚶
	0.6 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) 281 elever, 17 klasser	9 min 🚶
	0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	9 min 🚶
	0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	20 min 🚶
	1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	15 min 🚶
	1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	6 min 🚶
	2.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

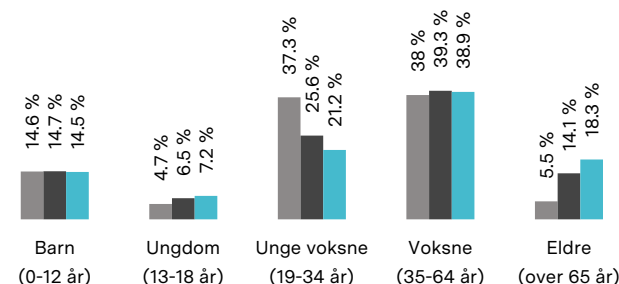
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Oskar Braaten barnehage (1-5 år) 41 barn	3 min 🚶
	0.3 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 68 barn	5 min 🚶
	0.4 km
Torshovtoppen barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 🚶
	0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Torshov Post i butikk, PostNord	4 min 🚶
	0.3 km
Bunnpris President Søndagsåpent	4 min 🚶
	0.3 km

Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

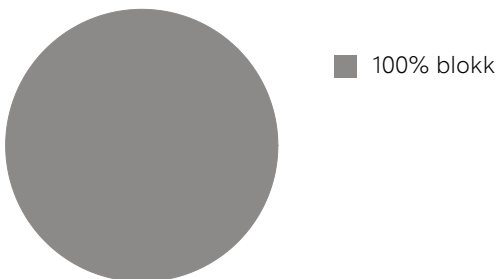
 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 85/100

Sport

-  Lilleborgbanen 2 min 
Ballspill, sandvolleyball 0.1 km
-  Lilleborg skole 4 min 
Aktivitetshall 0.3 km
-  Myrens Sportssenter 6 min 
-  SATS Ringnes Park 11 min 

Boligmasse







«En landsby i byen»

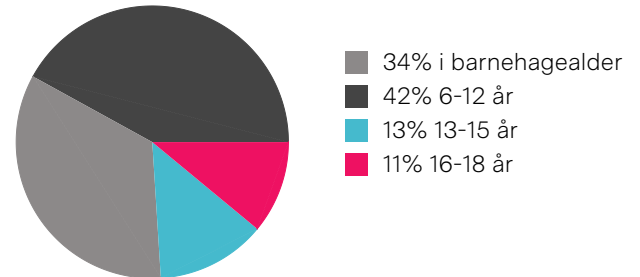
Sitat fra en lokalkjent



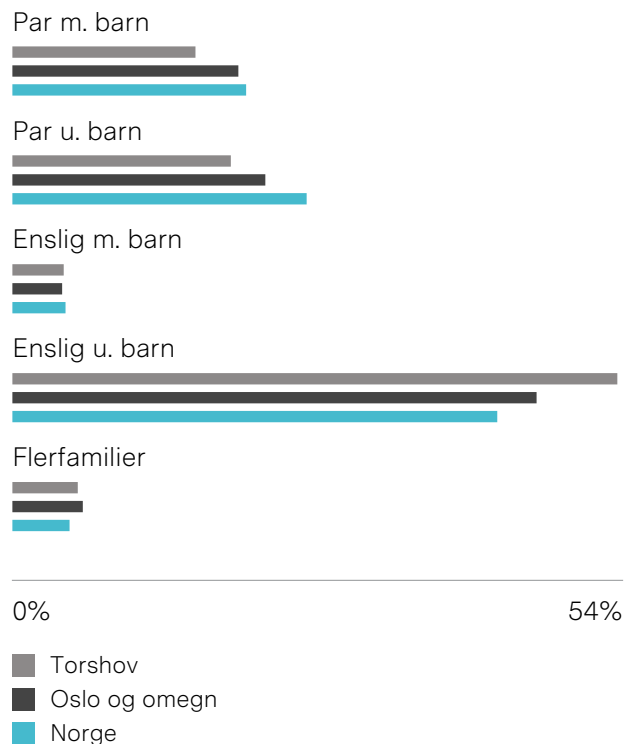
Varer/Tjenester

-  Sandaker Senter 8 min 
-  Apotek 1 Torshov 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

