

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet
 Torshovgata 5 C, 0476 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 225, bnr. 292
 Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 43 m²



Tegningen er en skisse. Mål er rundt av til nærmeste hele tall.
Unøyaktigheter og avvik vil derfor forekomme.

Befaringsdato: 02.09.2025

Rapportdato: 05.09.2025

Oppdragsnr.: 13323-25235

Referansenummer: SD1870

Autorisert foretak: Kjøste Takst



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.

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag to kontorer, ett i Oslo og ett på Romerike, bestående av til sammen 15 takstmenn/bygningssakkyndig. Våre medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter. Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom.

Rapportansvarlig

Per Koste

Uavhengig Takstingeniør

per@koste-takst.no

466 47 557



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andel nr. 22 i Borettslaget Torshovgaten 5

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. 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 bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et borettslag med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m.

Borettslag er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises et til konstruksjonsbeskrivelser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

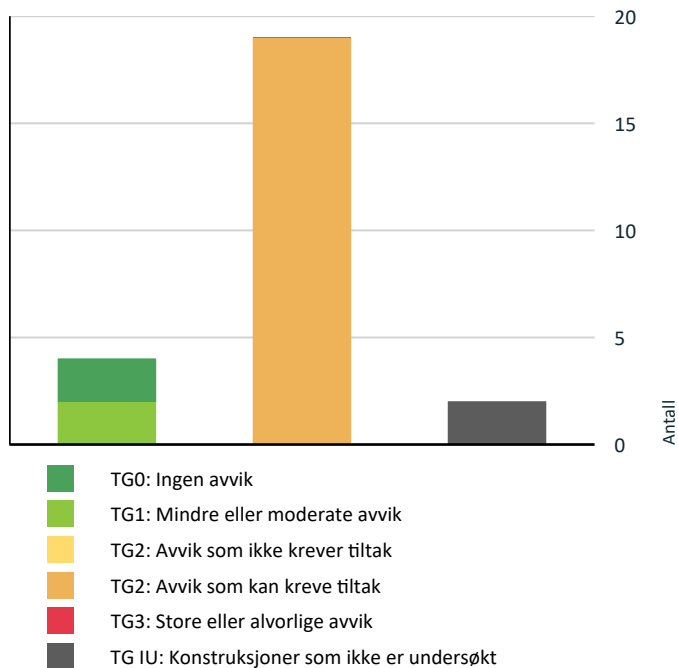
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegningene samstemmer med byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapporten som tilfredsstillende Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Kostnadsestimat for TG-2 ikke er vurdert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for bygg og tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med eier tilstede. På forespørsel er det opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Store møbler og inventar som ikke lar seg flyttet av takstmannen under befaringen er ikke flyttet på. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmann er ikke autorisert på elanlegg, vvs og kommentarer vedrørende disse punktene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke befart på fellesarealer og boder. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

 **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 5 etasje/loft > Entré i åpen stue/kjøkkenløsning > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5 etasje/loft > Entré i åpen stue/kjøkkenløsning > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 5 etasje/loft > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 5 etasje/loft > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 5 etasje/loft > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 5 etasje/loft > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 5 etasje/loft > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 5 etasje/loft > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 5 etasje/loft > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår

1891

Kommentar

Byggeåret er hentet direkte fra Ambita eiendomsregisteret og er ikke videre kontrollert.

Anvendelse

Bolig formål

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men bærer preg av noe etterslep av vedlikehold.

Vedlikehold av fellesarealer vil komme på et tidspunkt en gang i fremtiden, som for alle bygårder.

Tilbygg / modernisering

1997 Loftutbygging

Torshovgata 5 - utbedring av loftsleiligheter m/ ferdigattest i 2006.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Velux vinduer i trerammer og vinduer i aluminium rammer med isolerglass fra utbygging av loft.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det ble ikke registrert skader på rammer utover det som er normalt, alder tatt i betraktning. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold. Beslag og fuger har kortere levetid enn selve vinduet og det må påregnes løpende vedlikehold og må holdes under jevnlig tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Velux vinduer har en kortere levetid enn veggmonterte vinduer.

Vinduer er fra byggeår, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

Kondens på Velux-vinduer oppstår ofte ved høy luftfuktighet og lav utetemperatur, og regnes som normalt inneklimateforhold. Vedvarende kondens kan gi overflateskader, og det anbefales god ventilasjon og jevn oppvarming for å redusere problemet. Det er registrert svelling og slitasje på utføringer og listverk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/ materialer har en alder som tilsier at det innen "rimelig tid" bør/må vurderes å planlegge tiltak. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Tilstandsgrad settes ut ifra alder og antatt gjenværende levetid.

Jo lenger nødvendige reparasjoner og vedlikehold utsettes, desto større kan skadene bli, noe som vil øke kostnadene for fremtidige reparasjoner.

Tilstandsrapport



Dører

Tidsmessig entrédører, brann og lydklassifisering.

Terrassedør i trekarm med isolerglass fra utbygging av loft.

Aldersrelatert slitasje med noe tap av dørens varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det ble ikke registrert skader på rammer utover det som er normalt, alder tatt i betraktning. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom og kontroll av tettelisten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er registrert slitasje med merker og sår på karm og dørblader.

Entrédør har noe sig mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det må påregnes vedlikehold med bla. justering, skifting av pakninger og overflatebehandling.

Jo lenger nødvendige reparasjoner og vedlikehold utsettes, desto større kan skadene bli, noe som vil øke kostnadene for fremtidige reparasjoner.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra kjøkken er det utgang til en takterrasse på ca. 5,5 m². dekket med fliser m/ avløp.

Lys og stikk på terrasse.

Det er bryter for varmekabler på terrassen, men er ikke funksjonstestet eller videre vurdert av takstmann.

Løs ledning/varmekabel med støpsel til avløp på terrassen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Panel på terrassen bærer preg av stedvis råteskade. Kan være følgeskader i konstruksjon. Må undersøkes nærmere.

Rekkverk er på ca. 98 cm. som er under dagens krav på 120 cm.

Noe bom og riss på overflater.

Avløpet må renses og gås over når dette er gjort for å kontrollere dette nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Videre undersøkelser anbefales. Ved bekreftet svekket funksjon bør utskifting av tettesjikt/membran vurderes for å forhindre vanninntrenging og følgeskader.

Grundig tilstandsvurdering av underliggende konstruksjoner må gjennomføres der det er registrert råte. Eventuelle skjulte råteskader må/skiftes utbedres, og nødvendige tiltak for å sikre god ventilasjon og fuktsikring bør vurderes.

Utvendige trapper

Adkomst til leiligheten via felles originalt trappeløp og malte overflater.

Vedlikehold er brl. ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Andre utvendige forhold

Vedlikehold er borettslag ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Bygningen stod ferdig i 1899 og loft innredet på 90-tallet. Den tilfredsstiller ikke alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn brl. vedtekter årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslag bygningssmasse.

INNENDIG

Overflater

Gulv:
3-stavs parkett.
Parkett i entré, stue og kjøkken slipt i 2023.

Vegger: Malte overflater slette overflater og strié.
Enkelte overflater malt i 2025.

Himling: Malte slette overflater og skråtak.

Takhøyde er fra 80 cm. ved yttervegg og til høyeste punkt på ca. 3,4 m i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konstruksjonen/bjelkelag antas å fungere tilfredsstillende tatt bygningens alder i betraktning, men det er registret skjevheter i bjelkelag/gulv noe som er naturlig for denne type bygg/byggeår. Det er registrert knirk og svai stedvis på gulv som gis isolert sett TG2. Noen merker og sår på overflater. Parkett trolig fra innredning av loftareal.

Vegger og himling: Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet brukslitasje.
Eldre boligblokker vil alltid ha noe retningsavvik og setninger/tørkesprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater synes å ha en normal funksjon tatt alder på bygget og skjevheter i betraktning. Eldre boligblokker vil alltid ha noe loddavvik, retningsavvik, setninger og ujevnheter, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette å rette opp overflater. Det må alltdis påregnes noe overflatebehandling og utskiftninger ved kjøp av brukt bolig. Evt. oppussing er avhengig av eiers preferanser og behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Om måling:
Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på $\pm 0,2$ mm/m, i samsvar med NS 3600:2018. Lokale avvik ble målt ved fem punkter

Tilstandsrapport

innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter.

Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noe nivåforskjeller/ujevnheter ved nivellering av stue/kjøkken og soverom, der det er registrerte avvik iht. forskriftene ved punktvis kontroll. Det er registrert variasjoner på +/- 17 mm. på gjennomgående mål og på 2 meter er det +/- 11 mm. i høydeforskjell. Det er registrert søkk og svanker.

Konsekvens/tiltak

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

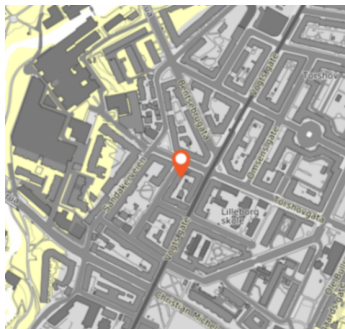
TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant, men det bemerkes at det ikke er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon:

Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m³. Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken.

Iflg. radonkart <http://geo.ngu.no/kart/radon/> ligger bygget i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.



TG 1 Innvendige dører

Trekarm med slette malte dørblad og enkle vridere.
Malte i 2025

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

5 ETASJE/LOFT > BAD/WC

TG 2 Generell

Badet antas å være fra perioden fra 1999 ifm. igangsettingstillatelse av Plan og bygg.

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 er lagt til grunn.

I henhold til NBI 700.320 har flislagte vegger, som eksponeres for direkte fukt, en levetid fra 10 til 20 år. Levetiden for denne type bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusj-sone.

Årstall: 1999

Kilde: Offentlig informasjon

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Uten fullstendig dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membran skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

5 ETASJE/LOFT > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger:

Dekket med fliser og malte overflater.

Himling:

Malte slette overflater med strategisk plasserte downlights.

Årstall: 1999

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det bemerkes at dør til badet er plassert i dusjhjørnets våtsone. Våtsonen strekker seg minimum en meter utenfor dusjens ytterkant. Holds under oppsyn. Bygningsdelen fungerer greit med dette avviket. Det er montert en dusjvegg mellom dusjen og døråpning slik at den direkte vannpåkjenningen blir minimal. Det kan likevel være en risiko for at det oppstår kapilærvandring bak flisene. Dette betyr at vannet trekkes usynlig bak flisene og inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Ang. riss i fuger og bom, så må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte.

5 ETASJE/LOFT > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulv:

Dekket med fliser. Varmekabler på badet.

Årstall: 1999

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er fra flis ved terskel til sluk i dusjhjørne målt ca. 10 mm.

Teknisk forskrift 1997-2010 sier at det skal være tilstrekkelig fall mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Sokkel på dusjhjørne er tett og evt. lekkasjevann toalett, servant eller vaskemaskin vil ikke renne til sluk. Sokkel på dusjhjørne er høyere enn terskel og ved evt. lekkasje vil vann renne over terskel mot kjøkken/stue.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Ang. avvik på overflater, så må tilstanden overvåkes jevnlig. Regelmessig inspeksjon er nødvendig for å oppdage utvikling av riss og løse fliser. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut og fallforhold utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte.

5 ETASJE/LOFT > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med stakeplugg og klemring.
Synlig banemembran over klemring i dusjhjørne.

Tettesjiktet/membran ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid).

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

Årstall: 1999 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Badet begynner å oppnå en viss alder og gjenværende levetid. Det er viktig å evt ta visse forhåndsregler som evt å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og sluk skiftes ut. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



5 ETASJE/LOFT > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjhjørne m/ sokkel og skyvedører og bl.batteri, innredning med heldekkende servant og 1-greps bl.batteri og overskap m/ speil. Opplegg for vaskemaskin.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap. Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Årstall: 1999 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Deler av innredningen har passert mer enn 50% av levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredning synes å ha en normal funksjon tatt alder i betraktning. Ved renovering av bad vil det være naturlig å skifte ut innredning.

Sokkel på dusjhjørne må åpnes slik at evt. lekkasjevann utenfor dusjhjørne kan renne til sluk.

5 ETASJE/LOFT > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk via takventil. Luftespalte under dør.

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

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn standardens krav til mekanisk avtrekk på våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Standardens strenge krav til mekanisk avtrekk lar seg som regel ikke gjennomføre da brl. ofte har interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk fra bad ut av yttervegg eller tak.

Eier må kontrollere/avklare med styret i borettslaget om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på badet.

5 ETASJE/LOFT > BAD/WC

TG 2 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2), på befaringen. Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjonens vegger på befaringsdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er på befaring registrert enkelte små riss og bom på overflate.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Ved renovering må konstruksjon kontrolleres og evt. tiltak må på regnes.

KJØKKEN

5 ETASJE/LOFT > ENTRÉ I ÅPEN STUE/KJØKKENLØSNING

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Skrog og fronter er tilpasset skråtak. Fliser og belysning over laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Ventilator over koketopp. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Innredning er opplyst å være oppgradert i 2013.

Det er ikke montert waterguard og komfyrvakt.

Hvitevarer/Teknisk utstyr og komponenter er ikke funksjons prøvde ved befaring.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap uten at det er registrert større negative avvik utover alder som er tatt i betraktning. Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje over tid og det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må foretas lokal utbedring.

Kjøkkenet synes å ha en normal funksjon tatt alder i betraktning og fungerer med dagens bruksslitasje og registrerte. Oppussing og utskifting er avhengig av eiers preferanser og behov. Innredning må skiftes for å lukke avvik.

Hvitevarer må funksjonstestet og evt. tiltak og utskiftninger må påregnes.



5 ETASJE/LOFT > ENTRÉ I ÅPEN STUE/KJØKKENLØSNING

TG 2 Avtrekk

Ventilator over koketopp trolig koblet direkte over tak.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Eldre avtrekksvifte på kjøkkenet som har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Eldre vifter har ofte redusert kapasitet til å fjerne matos, fett og fuktighet fra kjøkkenet. Dette kan føre til opphopning av lukt, damp og partikler i boligen, noe som kan redusere luftkvaliteten og skape ubehag for beboerne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Avtrekksviften har passert mer enn 50 % av forventet brukstid. Funksjonen vurderes som normal, men utskifting vil være naturlig i forbindelse med eventuell fornyelse av kjøkkeninnredningen, dersom dette ikke blir nødvendig før

Installer en moderne, energieffektiv avtrekksvifte med bedre kapasitet for fettfiltrering og fuktjerning. Velg en modell med lavt støynivå og som oppfyller dagens krav.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Bad og kjøkken: Fordelerskap plassert på vegg på badet med rør i rør til sanitærinstallasjoner.

Stoppekran er plassert i fordelerskap.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Rørpropp er visuelt befart av takstmann, og fremstår med normal funksjonalitet. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Front på fordelerskapet lar seg ikke låse eller lukke etter monteringsanvisning da nøkkel er knekt i låsen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Front må skiftes.

Å ikke skifte ut gamle vannrør kan føre til vannlekkasjer, fuktskader m/ følgeskader, noe som medfører både helserisiko og store reparasjonskostnader. Utsetter man utskiftning, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.



TG 1 Avløpsrør

Synlig PCV-avløp fra sanitærinstallasjonene.

Soilrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke kontrollert. Ukjent alder, men vil være naturlig å tro at disse er fra innredning av loft på starten av 2000-tallet.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Synlig røropplegg og installasjoner, samt skjult i konstruksjon er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

PVC avløp på jevnlig kontrolleres og etterstrammes.

TG 2 Ventilasjon

Oppholdsrom- Vindusventiler og ventiler i nedtrekkbar håndtak på velux vinduene ellers åpning av vindu for tilluft.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

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

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Forbedring av ventilasjonsløsningen bør vurderes, enten ved justering av eksisterende system eller etablering av ny ventilasjon i tråd med gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Elektrisk oppvarming

Varmekabler på badet ikke skrudd på ved befaring. Ikke funksjonstestet av takstmann.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

For EI- utstyr /varmekabler er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Oppvarmingskilde er ikke funksjonstestet av takstmann og bør evt. beskrives og kontrolleres av godkjent Elinstallatør, eller lokalt EI - tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre varmekabler på badet antatt fra 1999

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vil være naturlig å skifte disse ved renovering av bad. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 116 L fra 1999. plassert i kott/bod

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røropplegg er visuelt befart av takstmann, og fremstår med normal funksjonalitet. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Da bereder er plassert i rom uten sluk skal det monteres waterguard.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannsberederen er fra 1999 og har passert forventet teknisk levetid, som normalt er 15–20 år. Det er ikke etablert avrenning til sluk eller lekkasjevarsler, noe som øker risikoen for følgeskader ved eventuell lekkasje. Selv om det ikke er registrert lekkasje ved befaring, anbefales utskifting og etablering av forsvarlig sikring mot vannskade.



ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles oppgang.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1999 Anlegget er trolig fra innredning av loftet.

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

Ukjent Ukjent om det er gjort noen endringer etter innredning på 90-tallet.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved ett eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning på egen regning

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

Nei iflg. eier.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei iflg. eier.

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

Nei iflg. eier.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales å få utført en el- kontroll av en godkjent fag person siden det ikke foreligger el-kontroll eller samsvarserklæring på hele anlegget.

Ved oppussing må el-anlegget vurderes for utskifting av hele anlegget for å øke sikkerheten, tilpasse det til dagens strømbehov, oppfylle forskriftskrav, redusere energikostnader og legge til rette for moderne teknologi, samtidig som det reduserer risiko for brann og feil.

Tilstandsrapport

Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet.

Generell kommentar

Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Påkostninger må påregnes.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Fellesbrannvarsler og pulverapparat i leiligheten.

Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaringsdato, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
5 etasje/loft	43			43	6	7	50
Kjeller		6		6			6
SUM	43	6			6	7	56
SUM BRA	49						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 etasje/loft	Entré i åpen stue/kjøkkenløsning, Bad/wc, Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Andel:

Leiligheten er på ca. 42,6 m². og er rundet opp til 43 m². Innvendig bod er ikke målbar iht. NS 3940. Areal i veluxvinduer er medregnet.

Bod:

Leiligheten disponer en bod på ca. 6 m². markert med nr. 22 - H0501

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Taket har varierende høyde og små skjevheter, samt yttervegger har skjevheter, noe som gjør arealet vanskelig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegningene samstemmer med byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Enkelte overflater er malt i 2025.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ettersom dette er en loftsleilighet med skråtak, varierer takhøyden fra ca. 90 cm. til 3,4 m.

Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende borettslaget fellesarealer/trapperom eller ingen rømningsveier. Det forventes at brl. har innarbeidet rutiner for dette. Det er rømningsvei ut fra leilighet til felles oppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre. I eldre bygårder kan alternativ rømningsvei være brannvesenets stigebil, forutsatt at det er mulig å nå

frem til alle leiligheter med stige. Dette krever blant annet at brannvesenets stige er lang nok og det ikke finnes hindringer for brannbilens fremkomst til bygningen. Kontakt ditt lokale brannvesen for mer informasjon.

Hver boenhet skal være en egen branncelle og det skal være brannskille mellom leiligheter horisontalt og vertikalt. Alle gjennomføringer i brannskille må branntettes. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn §2-1: sier: Sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved kombinasjon av slike. Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling uten inngrep i konstruksjonen. Det er derfor vanskelig/umulig å kontrollere brannskille fult ut da det er skjult i konstruksjonen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	43	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2025	Per Køste	Takstingenør
	Eirik Mollestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	292	0	0	636.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Torshovgata 5 C

Hjemmelshaver

Eirik Mollestad

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
979989571		PHM Forvaltning AS	Eirik Mollestad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

22

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Torshov i et sentralt boligområde. Området har kort gangavstand til offentlig kommunikasjon, samt hovedstadens rike utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Om tomten

Felles tomt som er opparbeidet og skjermet indre gårdsrom med belegningsstein, flere sittegrupper, sykkelstativ, plen, eiketrær og hyggelig beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Eier/revirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.

På forespørsel har eier/revirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Standard

Selveierleilighet som ligger i byggets loft/5 etg. Loftleiligheten fremstår med en arealeffektiv planløsning som består av: Entré i åpen stue kjøkkenløsning, bad/wc og soverom. Kott/bod ikke målbart areal.

Eiendomsopplysninger

Klassisk bygård fra 1800-tallet oppført over 4 etasjer i tillegg til kjeller og loft. Yttervegger antas å være oppført med doble teglstensvegger. Utvendig forblendet med teglsten som er pusset og malte med enkelte ornamenter i fasaden. Slemmet og malt mot bakgård. Etasjeskillere i trebjelkelag antatt isolert med stubbloftsleire. Saltak i trekonstruksjon tekket med antatt plater. Ikke befart av takstmann.

Grunnmur og fundamenter i uisolert naturstein/teglstein. Fundamentert til antatt fast masse/fjell eller påler. Grunnforhold kan ikke fastslås med 100% sikkerhet. Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen og ikke kontrollert videre. Tidstypisk kjeller med sprekker i murverk.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt og det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk med private stikkledning/vei.

Parkering

Det er beboerparkering i området.

Se <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/#gref> for mer info.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

6 000 000

År

1997

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.09.2025	
2	05.09.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 fukttinnhold 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 slitasjegrad:** 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, 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 rent 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."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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](#)

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/SD1870>

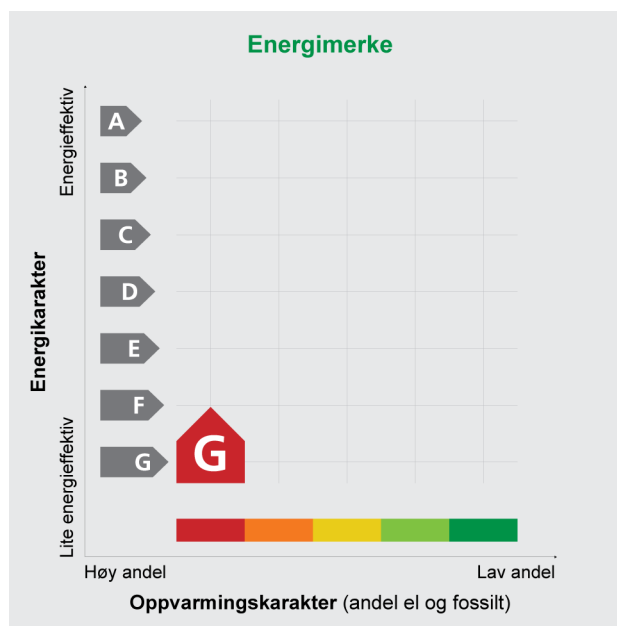
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Torshovgata 5C
Postnr	0476
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	22 /
Gnr.	225
Bnr.	292
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1138258
Dato	29.05.2020

Innmeldt av Stine Haug



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister

- Etterisolering av yttertak / loft

- Utskifting av vindu

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tetting av luftlekkasjer

- Etterisolering av yttervegg

- Termografering og tetthetsprøving

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1899

Bygningsmateriale: Mur/tegl

BRA: 43

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

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.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Torshovgata 5C

Postnr/Sted: 0476 Oslo

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 29.05.2020 02:04:43

Energimerkenummer: A2020-1138258

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Stine Haug

Gnr: 225

Bnr: 292

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Emera No1 AS
Henrik Ibsens gate 40
0255 OSLO

Att.: Marte Olea Skjæret

Deres ref.: 01250012

Vår ref.: 60-1-22 Karianne Svalund Bergseng

Oslo, Dato: 11.08.2025

Andel 22 i Borettslaget Torshovgaten 5

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Borettslaget Torshovgaten 5
Org.nr.:	979989571
Andelsnummer:	22
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring
Polisenr.:	64350153
Eier:	Mollestad, Eirik
Adresse:	Torshovgata 5, 0476 OSLO

Eiendommen består av 3 seksjoner som utgjør sameiet Torshovgt. 5 Sameie.
Seksjon 1 og 2 er næring, seksjon 3 er borettslaget med 25 andeler

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	351 496
Andel formue pr 31.12.2024	16 612

Felleskostnader pr måned:

FIBERNETT/BREDBÅND	219,00
OPPUSSING HØST 2016	700,00
LÅN NR: 2230; AKONTO	1 142,00
RENTER 2	
LÅN NR: 2230; AKONTO	1 551,00
AVDRAG 2	
TRAPPEVASK	95,00
FELLESKOSTNADER	2 658,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 6 365,00

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 6 138,00

Langsiktig gjeld:

Se vedlagte nedbetalingsplaner.

Kontaktinformasjon

Styreleder: Ingunn Kroken,

Mobil: 99014030

E-post: ingunnkroken@hotmail.com

Andre opplysninger

SÆRSKILTE OPPLYSNINGER

Forkjøpsrett:

Det foreligger ikke forkjøpsrett for borettslagets medlemmer. Dette er et frittstående borettslag.

Ja

Styregodkjennelse:

Se boligselskapets vedtekter.

Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler:

Se boligselskapets husordensregler/vedtekter

Dyrehold:

Ja

Sikringsfond:

Ja for to av fire lån.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld:

Se årsrapporten.

Påkostninger/utbedringer i boligselskapet:

Kun gateparkering

Parkering:

Alle leiligheter skal ha minst en bod. Se egne retningslinjer for bodfordeling. Ved spørsmål kontakt styret.

Bod:

Viktig informasjon til megler:

PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Melding fra megler ved salg:

Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.

Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:

Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6570,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2026 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Karianne Svalund Bergseng /S/

Vedtekter

for

Borettslaget Torshovgaten 5 Org. nr. 979989571

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 22.03.06, sist endret på GF den 6.6.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Torshovgaten 5 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. Juridiske eiere kan eie inntil en andel. Juridiske eiere skal oppnevne en kontaktperson som styret kan forholde seg til.

(3) 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.

(4) En andelseier skal ved forespørsel 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) Nekte 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 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

(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.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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.

(2) 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.

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

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

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

(6) 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 private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

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 og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(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.

(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.

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.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (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.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (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.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder og minst 2, høyst 4 andre medlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder er ett år. Ett styremedlem velges for ett år, de andre medlemmene for to år. Styremedlemmer 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 styresakene. 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. 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.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en 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 noens 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. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET TORSHOVGATEN 5

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 02.12.98.

Endret på ordinær generalforsamling 04.05.2021 og 06.06.2024.

1. INNLEDNING

Husordensreglene har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig miljø. Alle med tilknytning til borettslaget må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid. Evt. klager skal sendes skriftlig til styrets leder.

Husordensreglene kan kun endres av Generalforsamlingen ved 2/3 flertall.

2. FREMLEIE AV LEILIGHETER

Utleie i borettslaget følger borettslagsloven.

Andelseieren må søke styret om fremleie av leiligheten. Andelseieren er ansvarlig overfor borettslaget når det gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker retter seg etter trivselsreglene.

Fremleie kan bare nektes på saklig grunnlag, som for eksempel gjentatte brudd på trivselsreglene, og avslag skal grunngis. Fremleier må fremskaffe referanser fra leietakerens tidligere leieforhold og fremlegge disse for styret.

3. BRUK AV LEILIGHETEN

De enkelte beboere plikter å sørge for ro i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller området for øvrig, ikke volder ubehag eller ulempe for øvrige beboere.

Hamring, banking e.l. støyende arbeider må ikke finne sted etter kl. 21.00. Informer berørte naboer før oppstart av byggearbeider.

Enhver beboer har krav på natтеро i tiden kl.23.00-06.00.

Husk at natтеро også gjelder bruk av vaskemaskin og oppvaskmaskin siden vi bor i et svært lytt bygg. Ved selskapelighet skal det tas rimelig hensyn til naboer.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

Eiere av takterrasser plikter å se til at terrassesluk er renset til enhver tid, samt fjerne snø og høstblader fra og omkring takvinduer.

Ved langvarig fravær må eier av takterrasse melde fra til styret og sikre at noen har tilgang til takterrassen for å forhindre skader.

4. FELLESAREALER

Fellesarealer er felles ansvar (for eksempel måking av snø, klipping av gress, skifting av lyspærer osv), da borettslaget ikke har vaktmester. Dette gjelder også i forhold til rot og orden i bakgården (juletrær og lignende), og gangene i kjelleren. Alle må også ta ansvar for at kjellerdører og ikke minst at portromsdør holdes låst, samt at slåen på portromsdøra ikke stilles i åpen posisjon.

Skade forårsaket under flytting eller på annen måte, betales av den andelseier som forvolder skaden. Ytre vedlikehold og renhold av fellesarealer belastes gjennom husleien.

Sykler, sparkstøttinger, kjelker, bøtter, kasser og uvedkommende ting m.v. skal ikke oppbevares i trappeoppgangene og på adkomstgalleri.

Uten borettslagets skriftlige samtykke er det forbudt å male utv. vinduer og vegger, sette opp skilt, montere m.v.

Kjøring på området for øvrig er forbudt med unntak av nødvendig kjøring i forbindelse med renovasjon, sykdom, flytting, vareleveranser etc. Plassering av kjøretøy og plasskrevende gjenstander i bakgården må avtales med styret.

Trappene i hver enkelt oppgang vaskes annen hver uke av et innleid rengjøringsbyrå.

5. SØPPEL

Husholdningsavfall som kastes i søppelhusene må være innpakket. Annen avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt, slikt avfall må ikke lagres i fellesrom/søppelhus.

6. SKILTING

Ringeklokker merkes med leilighetsnummer siden stadige inn/utflyttinger gjør navneskilt upraktisk. Den enkelte bes kontakte styret dersom ringeklokkenummer er blitt uleselig.

Det er den enkelte beboers ansvar at det anskaffes korrekt navneskilt på postkassen.

7. DYREHOLD

Andelseier søker styret om tillatelse til å holde hund/katt og må overholde følgende regler:

- a. De som har dyr viser ansvar, og hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Bakgården må ikke brukes til lufting av hund, men skulle ulykken være ute må hundeeier straks fjerne ekskrementer.
- b. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for skader som hund/katt påfører person eller eiendom i borettslaget.
- c. Ved berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer og dersom en minnelig ordning ikke oppnås, forplikter eier seg til å fjerne dyret fra leiligheten. Styret avgjør om en klage er berettiget.
- d. Disse reglene inngår som en del av husleiekontrakten. Gjentatte påklagede brudd betraktes som vesentlig mislighold.
- e. Leietagere kan ikke holde husdyr.

8. BODFORDELING

A. Hovedprinsipper:

- I. Den bodfordeling som vedtas av generalforsamlingen kan kun endres av generalforsamlingen.
- II. Andelshaverne anerkjenner generalforsamlingens rett til å disponere over boder i fellesarealet og er villige til å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen.
- III. Styret følger opp generalforsamlingens vedtak ved å merke kjellerbodene med leilighetsnummer. Ved overdragelse av leierett skal disposisjonsretten til kjellerbodene følge leiligheten inntil generalforsamlingen evt. vedtar endringer i bodfordelingen.

B. Fordeling

- I. Alle 25 leiligheter har disposisjonsrett til en bod i kjellerens fellesareal. Kjellerboden følger leiligheten fast også ved salg.
- II. Alle andelseiere skal kunne disponere gangboder på lik linje ut fra ansiennitet. Denne ordningen vedtatt 4.5.2021, hvor også loftsleilighetene fikk disposisjonsrett til gangbod, skal ikke ha tilbakevirkende kraft.

Unntaket er gangboden mellom 4. og 5. etasje i oppgang C. Den ble i sin tid tilbakeholdt av Merkantilbygg som erstatning for innvendig bod i leilighet nr. 23.

Det betyr at denne leiligheten unntas ansiennitetsrett til ytterligere en gangbod utover den de har i dag.

Etter kjellerutbedring i 2024, sier Rammemakeriet fra seg sin disposisjonsrett til gangboden i oppgang D, i bytte mot disposisjonsrett til styreboden innenfor verkstedsrommet. Gangboden fordeles da etter ansiennitet til beboere i oppgang D.

- III. Når leiligheter som disponerer gangbod omsettes, skal ikke boden overtas av en ny andelshaver, men tildeles den andelshaver i samme oppgang med lengst ansiennitet.

Alle beholder sin fast tildelte kjellerbod selv om andelseier i tillegg får en gangbod ut fra ansiennitet. Gangboden vil derved være en bonus for «lang og tro tjeneste» i borettslaget, fremfor opphav til årelange uklarheter rundt kjellerbodenes eierforhold.

Årstall	Hva ble utbedret?	Bakgrunnsinfo
1998	Hele bygården	Bygget totalrehabilitert i 1998. Varmtvannsberedere montert i hver leilighet. Callinganlegg,
1998- 2000	Loftsleiligheter - total rehab	4 loftsleiligheter innflyttingsklare mai/juni 2000, og ble da en del av BRL. Ferdigattest først i 2006.
2009-2010	Fasader og piper	Store biter av fasade falt ned på fortau høst 2009. Det var blitt brukt akrylmaling i stedet for kalkmaling ved forrige rehabilitering. Tidligere rehab.firma konkurs, så stor utgift for TG5. Piper utbedret (ikke stålrør)
2011		Det finnes ikke historikk rundt utbedringer i 2011
2012	Restaureringsarbeid ferdig, og ringeklokker reparert	"Ordnet opp" (?) med prosjektleder Eirik Lind og entreprenør Jon Mørck.
2012	Balkonger	15 av 25 andelseiere fikk godkjenning for balkongbygging. 13 andelseiere bestilte balkong som de selv betalte.
2012	Styremail opprettet	torshovgata5@gmail.com
2014	Brannslukkere	Alle leiligheter fikk nye brannslukkere.
2014	Dørpumper og maling.	Pga flere innbrudd i kjeller ble dørpumper montert. Gjerde mot nabogård og portromsdør malt
2015		
2016	Oppussing oppganger	Alle oppganger fikk nymalte vegger og trapper.
2019	Ny vaskemaskin	Whirlpool vaskemaskin innkjøpt vår 2019
2019	Skadeutbedring takvindu	Vanninntregning takvindu i loftleilighet t.h.oppgang C
2019	Leieavtale Albatross	Albatross fikk leie kjellerbod i 2018, men først i juni 2019 ble leieavtalen effektivert og underskrevet
2019	Oppgradering bakgård	Råttent gjerde ble erstattet med nytt, nye utemøbler og gassgrill
2019	Service alle velux takvinduer	Etter vannskade i takvindu oppgang C, ble det foretatt en service på alle takvinduer. Bør gjøres hvert 5.år.
2020	Kollektiv Get - avtale	Fra 1.4.2020 ble kollektiv TV- og internettavtale inngått m/Get
2020	Magnetlås portromsdør	Pga jevnlig utbedringer av låsekasse, ble magnetlås vurdert som en mer hensiktsmessig (dvs rimelig) løsning på sikt. Brikkesystem som programmeres.
2020	Ny brannvarslingssentral	Rapport viste at hele brannanlegget burde oppgraderes på sikt, og første del ble erstatte Schneider- brannsentralen med en ny.
2020	Ny forretningsfører	Den 1.7.2020 avsluttet BRL og Sameiet TG5 avtalen med OBOS og fikk ny forretningsfører. Dette pga liten tilfredshet med OBOS' servicenivå og pris.

2021	Nytt skadedyrsfirma	Avtale med Anticimex oppsagt. NOKAS leid inn til halve prisen.
2021	Nye nøkkelbokser Posten	Posten installerte nye nøkkelbokser. Arbeidet reklamert pga svært stygt utført. Rettet opp juni 2021.
2021	Bodoversikt gang/kjeller	Etter mange års forsøk klarte styret endelig å ferdigstille liste over kjellerbodeiere, og ansiennitetsliste over gangboder.
2022	Avfallsskur oppgradert	BRL utvidet avfallsskuret pga Albatross-behov, og la brosteiner under Albatross' avfallsdunker.
2022	Oppgradering brannanlegg	Ny kabling og detektorer i alle leiligheter og fellesområder juni -22. Sameiet lånte 180 000 kr fra BRL. 100 000 betalt av sameiet.
2022	Leieavtale kjellerbod Urei AS	Leikontrakten BRL hadde med Albatross ble overført Urei AS
2022	Ventilasjonsrens	Alle leiligheter fikk utført ventilasjonsrens, samt hetter på tak
2002	Lønnetre trimmet	Fast arborist tilknyttet BRL pga tidligere "skamklipping" uten plan
2022	Adressetrøbbel	Styret har gjennom to år arbeidet med å få korrekte adresser for hver leilighet i alle offentlige registre. Disse er ikke samkjørte hos skatteetat, eiendomsregistre, Plan & bygg etc. Vanskelig å komme i mål viser det seg. Dette medfører blant annet feil verditakst på noen leiligheter, og noen får oppført sin bolig som sekundærbolig av skattevesenet!
2023	Oppgradering takterrasser, utbedring vannskader. Takvinduer utbedret i to loftsleiligheter.	Etter vannlekkasje ned til leilighet i 4. og 3 etg. fra en takterrasse i oppgang C, fikk 3 av 4 terrasser nye fliser for å unngå at gammelt lim tettet sluk ved mye regn. Samme firma utbedret de 2 vannskadede leilighetene, samt vannskadede takvinduer i to loftsleiligheter. Dårlig firma som ikke bør benyttes igjen!
2023	Vannrør i kjeller isolerte	Pga kondens har det jevnlig dryppet rundt vannrør, ble derfor isolerte.
2023	Kollektiv fiberavtale	Internett/TV-avtale med GET oppsagt pr 1.4.2023. Ny fiberavtale for kun nett v/Global Connect. 7 års bindingstid.
2023	Låsesylinder oppgang B	Låsesylinder utslitt i oppgang B, byttet i februar
2023	Jording av soilrør	Viste seg at ikke alle BRLs soilrør var jordnet. Det kreves i dag ved badoppgraderinger.
2023	Utbedring tak	Etter vannlekkasje i januar 2023, utførte blikkenslager takutbedringer. Blant annet montering av pipehetter, og nytt/tetting av beslag etc.
2024	Nokas overtatt av Rentokil	Tidligere skadedyrsfirma byttet eier
2024	Låsesylinder oppgang C	Låsesylinder utslitt i oppgang C, byttet i mars.
2024	Kjellerutbedringer	Etter branntilsyn i januar 2023, ble et større kjellerprosjekt igangsatt vår 2024. Det var allerede planlagt å legge betong over jordgulv i kjeller, samt ny bodinndeling, så dette ble utført samtidig med branntilsynpåleggene. Arbeidet avsluttes juli 2024. Ny belysning i kjeller. Vannmålere installert. Det ble tatt opp et felleslån på 1 850 000 av OBOS- banken.
2024	Årlig takservice innført	Hver høst utføres takinspeksjon der rens av takrenner er inkludert.
2024	Issikring og scott-renner	For å sikre oss mot at is faller fra tak, ble dette montert av Flo

2024	Reklamasjon ventilasjonsrens	Det ble utført ventilasjonsrens i 2022 men de gjorde seg tydeligvis ikke helt ferdig med arbeidet. Firmaet som utførte jobben den gang, har vært tilbake og ryddet opp.
2024	Varmekabler lagt i sluk på takterrasser	Pga at sluk på takterrasser iset til og ble tette på vinteren, ble det lagt inn varmekabler mellom sluk og takrenner.
2025	Service på takvinduer	Service utført på vinduer i alle 4 loftsleiligheter mai 2025
2025	Ny forretningsfører	PHM- forvaltning overtok for Enforvaltning
2025	Drenering langs plen utenfor oppgang C	Pga at det samlet seg mye vann og derved is ved kuldegrader utenfor oppgang C, ble drenering vurdert som et nødvendig tiltak

PLANLAGT:		
2025	Under høstens takservice:	rengjøring og forebyggende tiltak med sinkbånd
2025	Brannøvelse	Alle branntilsyntiltak ble godkjent av Oslo kommune august 2025, men styret vil sammen med firmaet som monterte ny branntavle arbeide videre med retningslinjer for beboere ved brann.

GENERALFORSAMLING 2025 · BORETTSLAGET

Torshovgata



Foto: Anders Beer Wilse, Oslo Museum

Innkalling til Ordinær Generalforsamling 2025 i BRL Torshovgaten 5

27.mai 2025 kl 17.30 i bakgården

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av protokollfører
- D) Godkjenning av møteinnkallingen og saksliste
- E) Valg av to protokollvitner

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Forslag til vedtak: Styrets årsrapport godkjennes

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes. Revisors beretning tas til etterretning.

4. STYREHONORAR

Styret foreslår at styrehonoraret for 2025 økes. Dette på bakgrunn av mengden arbeid, ansvaret det medfører og viktigheten av en god og motivert styreleder. Det er rom i borettslagets økonomi til å øke styrehonoraret med 10 000 kr, som da gir et totalt styrehonorar på 50 000. Det er opp til hvert styre hvordan disse pengene fordeles innad i styret.

Forslag til vedtak: Styret får 50 000 kr til intern fordeling. I tillegg skal det betales arbeidsgiveravgift av beløpet.

5. INNKOMNE SAKER

a) Tre i Bakgård

Bakgrunn:

Det står et tre i bakgården som over flere år har vokst seg betydelig høyere. Dette har

medført flere uheldige konsekvenser for beboerne, både når det gjelder lysforhold og sikt.

Problemstilling:

Treet har nå nådd en høyde som:

- Skaper redusert lysinnslipp og sikt i flere leiligheter og uteområder.
- Påvirker verdien på enkelte leiligheter negativt, ettersom utsikten tidligere har vært et salgsfremmende element.
- Potensielt kan utgjøre en sikkerhetsrisiko i kraftig vær.

Dersom treet ikke vedlikeholdes jevnlig, vil det kunne føre til ytterligere ulemper over tid, inkludert økt risiko for skader ved kraftig vind og større kostnader og mer omfattende arbeid ved fremtidig fjerning eller beskjæring.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen godkjenner at treet i bakgården forkortes (og trimmes) vesentlig for å gjenopprette lysforhold, sikt og redusere negative konsekvenser for eiendomsverdi og bomiljø.
Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og sørge for at nødvendige tiltak gjennomføres innen rimelig tid og i tråd med gjeldende forskrifter (om noen).
2. Dersom vi kun er i dialog med én arborist, og denne arboristen hevder at treet ikke kan forkortes, skal det samtidig godkjennes at styret har fullmakt til å innhente en "second opinion" fra arborist for en vurdering av eventuell beskjæring av treet.

b) Forslag til tillegg i husordensreglene.

Borettslagets brannalarm er nå pga. brann og redningsetatens krav direkte tilkoblet brannvesenet. Hvis vi får en utrykning ved falsk alarm, så får vi en regning på dette. Dette blir forhåpentligvis ikke, men kan jo potensielt bli en utgiftspost for Brl.

Forslag: Det blir lagt til et nytt punkt i husordensreglene, etter arbeidet med brannalarmen er ferdigstilt, brannøvelse er gjennomført og opplæring av branntavle er gitt:

9. Brannsikkerhet

- a. Du har som andelseier ansvar for å sette seg inn i borettslagets brannrutiner og alarmsystem. Også å videreformidle dette til ev. leietagere og gjester.
- b. Borettslagets brannalarm er direkte koblet opp mot brannvesenet, etter x minutter med forvarsel. Hvis forvarsel ikke blir stoppet i tide og vi får en utrykning fra

brannvesenet ved falsk alarm, vil andelseier som forårsaker utrykningen måtte betale regningen Brl. får fra Brann- og redningsetaten.

6. BUDSJETT FOR 2025

Som vanlig vil husleien indeksreguleres den 1.1.2026, men utover det må en mulig husleieøkning for 2026 vurderes av nytt styre i løpe av 2025 på bakgrunn av ev. økte kostnader og/eller uforutsette utgifter.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett for 2025 tas til orientering

7. VALG AV TILLITSVALGTE

De tre i dagens styre som er på valg ønsker å tre ut. Dvs styreleder Ida Sofie Stegavik og de to styremedlemmene Håvard Henriksen og Erik Jenssen.

A) Valg av styreleder for 1 år

B) Valg av 1 styremedlem for ett år og valg av 1 styremedlem for to år.

Oslo, 19.05.2024

ÅRSRAPPORT 2024 FOR BORETTSLAGET TORSHOVGATEN 5

Generelle opplysninger om Torshovgaten 5 BL

Borettslaget Torshovgaten 5 består av 25 andelsleiligheter. Torshovgaten 5 BL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnr 979989571, og ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune med adresse Torshovgata 5, 0476 Oslo. Gårdsnr 225 bruksnr 292. Skriv til styreleder.torshovgata@gmail.com for å komme i kontakt med styret.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Forretningsførsel utføres fra og med den 1.7.2020 av PHM Forvaltning AS (Byttet navn fra Eiendomsnøkkelen AS i 2025), etter at OBOS ble sagt opp som forretningsfører. Borettslagets revisor er BDO AS.

Borettslaget utgjør en tredjedels part av Sameiet Torshovgaten 5. Urei AS som leier ut lokaler til Bar Albatross, og Rammemakeriet utgjør resten av sameiet. Sameiet står for utgiftene til forsikring, kommunale avgifter, brannvarslingsanlegg og er ansvarlige for ytre vedlikehold av bygget.

Facebook-siden Torshovgata 5 er hovedplattformen for all «dagligdags» kommunikasjon beboere i mellom. Hver enkelt må selv be om medlemskap, så fint om alle som får en ny nabo forteller vedkommende dette. (Det er ikke alltid at styret umiddelbart får kontaktinfoen til nyinnflyttede).

På den ordinære generalforsamlingen 6.6.2024 ble følgende styre godkjent:

Styreleder: Ida Sofie Stegavik (valgt for ett år, 2024/2025)

Styremedlem: Håvard Henriksen (ikke på valg), 2023-2025)

Styremedlem: Erik Jenssen (valgt for ett år / 2024/2025)

Varamedlem: Henrik Orre (valgt for to år, 2024-2026)

Torshovgaten 5 BL har ingen ansatte, dvs heller ingen vaktmester. Det betyr at vi alle må ta iet tak når det gjelder arbeid som må gjøres i bakgården eller andre steder. Slik som snømåking, vanning av blomster, gressklipping, raking av høstløv, opprydding etc.

Borettslaget har to årlige dugnader. Vårdugnaden gjennomføres i forkant av 17.mai og høstdugnaden i overgangen oktober/november, alt ettersom når trærne slipper høstløvet.

STYRETS ARBEID 2024, PÅGÅENDE OG PLANLAGTE AKTIVITETER 2025

Dugnad

De er gjennomført dugnad på vår og høst. Det ble ikke gjennomført vanlig vårdugnad i 2024, men flere dugnader i sammenheng med kjellerprosjektet.

Kjelleroppgraderingen og brannforebyggende tiltak

Gjennomføring av kjelleroppgraderingen og gjennomføring av alle brannforebyggende tiltak har vært den største aktiviteten i 2024. Den omfattende oppgraderingen av kjelleren ble utført over sommeren, men det har vært mye etterarbeid. Vi har nå fått en godt opplyst kjeller, med betonggulv i hele kjelleren, der hver andel nå har en bod som følger leiligheten. De fleste av påleggene fra Brann og redningsetaten er nå lukket. I tillegg er det kommet til et ekstraprosjekt med omlegging av inntakskabel fra Elvia.

Ferdigstillingen av prosjektet og fakturering har dratt seg ut og Ingunn har som prosjektleder og på vegne av styret jobbet med dette fra hun gikk av som styreleder juni 2024 og inn i 2025. Det totale utgiftene for prosjektet endte på 1 924 520. Dette er ikke inkludert utgiften på branntavlen som er montert inne hos Albatross, da denne utgiften skal faktureres Urban Jungle/Urei AS når det er ferdigstilt.

I tillegg har Albatross sin kjellerbod er blitt lukket så den fungerer som en branncelle. Det viste seg så at det var nødvendig med ventilasjon da boden ble alt for varm når den var helt tett, som nå er installert. Denne kostnaden skal Urban Jungle/Urei AS stå for.

Tidligere styre for BRLs vedtok i utgangspunktet at Urban Jungle/Urei AS skulle faktureres tilkoblingsutgiften som en engangssum, tidligere styre gikk så med på Urban Jungle/Urei AS sitt ønske om månedlig leie for utgifter til brannvegg i kjellerbod. På grunn manglende samarbeidsvillighet fra Urban Jungle, kom aldri denne avtalen på plass, i tillegg ble næringseiendommen lagt ut for salg. Pga. dette ble det vedtatt på styremøte 10.7.24 at Brl. likevel fakturerte utgiften som en engangssum.

Pågående Urban Jungle bestrider dette kravet, og ikke gitt noen offisiell begrunnelse for dette. Dette har styreleder vært alt for dårlig til å følge opp. Prøver å få på plass en løsning her, frem mot generalforsamlingen.

O-plan

Det er nå kommet på plass orienteringsplan av bygget. Denne henger ved brannsentralen i oppgang D. I denne sammenheng fikk vi også oppdatert brannsentralen med riktige H-0 nummer for oppgang D, som på grunn av et dørflytte avviker fra det som er vanlig. I selve sentralen er det presisert med høyre og venstre bak H-0 nummer for at det ikke skal være noen tvil. Og teste volumet på alarmen i leilighetene til de som ikke våknet av brannalarmen.

Brannrutiner og Schneider Alarmsystem

Brannvernsplan og skjema for internkontroll er ferdigstilt. Og dette er nå lagt inn som en oppgave som gjøres i sammenheng med Schneiders årlig sjekk av brannanlegg. I tillegg er det lagt inn som en oppgave på vårdugnaden der det tas en ekstra sjekk på enkelte av kontrollpunktene. Det er nok naturlig at det er noen i styret som tar seg av dette, men da er vi sikre på at dette blir gjennomført.

Det er inngått en brannvernsavtale om årlig kontroll av brannslukkere i fellesareal og 5år kontroll av håndslukkere i alle boenheter.

Det har vært en del problematikk knyttet til tilbakeføring av Schneider brannsystem inne hos Albatross med montering av ny tavle og sammenkobling til borettslagets tavle. Dette arbeidet er ikke helt i mål enda. Borettslaget skulle i utgangspunktet ikke kobles direkte opp mot brannvesenet, da vi tidligere var sagt at Albatross sin direkte oppkobling holdt som en løsning, for mangel på alternativ rømningsvei for leiligheter i 3-4 etg. Dette har vi så fått kontrabeskjed på, dessverre i form av en utrykning fra brannvesenet, da borettslaget ble koblet opp uten varsel. Forvarsel går i dag totalt 5 minutter før den kobles over til brannvesenet.

Pågående Det er nå avklart at det ikke er noe regelverk rundt antall forsinkelsesminutter. Siden vi har brannvesenet i umiddelbar nærhet, så kan vi finne en forsinkelse som vi mener er tilstrekkelig for å få koblet fra ved falsk alarm og ikke får en unødig utrykning.

Planlagt 2025 Når dette er på plass må det gjennomføres brannøvelse og en ordentlig gjennomgang av branntavlen for andelseiere/beboere. Det bør også tas en avgjørelse på om vi har behov for en årlig brannøvelse.

Annet arbeid og hendelser

Sprukne vannrør

Denne hendelsen er også tatt med i årsrapport for 2023, siden skaden skjedde så tidlig som den 6.1.2024, tar den nå offisielt med i rapporten for 2024. Også med tanke på viktigheten av kunnskapen om varmekabel i rør i uteboden:

«Under den sterke kuldeperioden i januar 2024, ble alle høyre-leiligheter i oppgang D uten vann. Det viste seg at et vannrør var frosset pga. at ledning til vannrørets varmekabel var trukket ut av støpsel i uteboden, uvisst av hvilken grunn og når det har skjedd. Men ingen i Borettslaget visste at kontakten tilhører varmekabel til vannrør, så her var det snakk om «learning by doing». Ledning er nå merket, så styret håper at tilsvarende ikke skal gjenta seg. For øvrig ble denne jobben utført av Bjølsen Rørleggerservice som Borettslaget har inngått en serviceavtale med. En serviceavtale innebærer at vi får rabatterte priser, men aller viktigst: at Torshovgata 5 prioriteres mht oppdrag.»

Rens ventilasjonsjakter

Det ble oppdaget en del jord, stein og støv liggende nederst i flere av ventilasjonsjaktene. Det ble utført ventilasjonsrens i 2022 men de gjorde seg tydeligvis ikke helt ferdig med arbeidet. Firmaet som utførte jobben den gang, har vært tilbake og ryddet opp.

Service tak

De er inngått en årlig avtale på service og befaring av tak. Alle takrenner er rensset, noen taksteiner ble fuget. Det ble også montert issikring på scott-renner flere steder på taket. Vi har nå et lite lager av takstein til fremtidig bruk, nede i kjelleren. Taket er i utgangspunktet i god stand, men det er en del mose på taket som kan ødelegge taksteinen.

Planlagt 2025 Styret har sagt ja til rengjøring og forebyggende tiltak med sinkbånd på høstens kontroll.

Nedløpsrør fra takterrasser

Det ble i vinter gjort en midlertidig løsning med en frittstående varmekabel fra terrassesluk mot takrenner. Dette har fungert fint, men det har vært en mild vinter med lite nedbør. Det er heller ikke helt heldig at strømutgiften på dette i første omgang faller på leilighetene. Vi venter fremdeles på info fra elektriker for å kunne regne ut hva Brl. skyller de to et gjelder.

Oppgang C: Rør i uteboden ved oppgang C blitt isolert. Det er også tettet to åpne ventiler som forbyggende tiltak for å unngå fryste rør inne i leiligheter.

Påminnelse slukrensing

Dette er nå lagt inn som en oppgave på dugnadslistene.

Tilsyn av fyringsanlegg

I høst fikk vi det jeg forstår er et etterlengtet tilsyn av pipeløpene, da det er over 10 år siden de var her sist. Pipene ble ikke feid, da de ikke så det som nødvendig.

Jordingsfeil

I november slo det ut et varsel om jordingsfeil. Vi trodde dette i utgangspunktet hadde noe med kabelen fra Elvia å gjøre. Men det viste seg å være en defekt varmekabel i gulv i kjelleren. Denne er nå koblet fra.

Rotter kjeller

Det har vært et tilfelle av en rotte i en av fellene i kjelleren. På vårens kontroll fant de ingen indikator på aktivitet i kjelleren. Som tyder på at den mest sannsynlig har kommet seg inn over den perioden vi hadde alle dørene åpne for å lufte i kjelleren. Det er fremdeles mye aktivitet i bakgården, så unngå å la dører til oppgang og kjeller stå åpne over tid.

Feil adresser hos Plan og Bygg og oppgitt m2

Dette har Guro vært så snill og holdt i. Dette er nå rettet opp i hos Plan og Bygg. De har ingen ting med Eiendomsverdi å gjøre, som er det banker og meglere forholder seg til. Det er blitt sendt en forespørsel om at de sjekker opp sine lister opp mot matrikkelrapporten. **Vi vil oppfordre alle som ev. skal selge å få tatt kontrollmål av leiligheten, så dere oppgir riktig størrelse salgsoppgaven.**

Service på Velux takvinduer

Det er anbefalt å ha service hvert femte år for å forlenge levetiden på vinduene. Dette skulle egentlig ha vært gjort i løpe av 2024.

Planlagt 2025 Det er avtalt service av vinduer i slutten av mai.

Planlagte aktiviteter 2025:

Husmanual

Tidligere styre hadde som intensjon om å utarbeide en husmanual for Borettslagets strandet dessverre i 2023, dette har heller ikke blitt prioritert i år. Men håpet er at en slik fremtidig manual vil gjøre det enklere både for nye leilighetseiere og styremedlemmer å gjøre seg kjent med rutiner, regler og ikke minst hvilke firma som har vært/er leverandører av tjenester i Torshovgata 5.

Vannansamling utenfor oppgang C. Ved snøsmelting og mye regn samler det seg så mye vann utenfor oppgang C at det renner over dørstokken, noe som bør utbedres. Det er hentet inn et tilbud fra Bjølsen Rørservice og vi venter på et fra Bygårdsservice AS

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		966 456	899 441	966 456	1 000 450
Inntekter vedlikeholdsfond		135 000	123 800	135 000	210 000
Ekstra felleskostnader		150 000	0	162 000	14 400
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		65 700	86 400	65 700	65 700
Inntekter renter		236 542	218 110	0	0
Inntekter avdrag		261 245	259 832	0	0
IN fellesgjeld		472 963	0	0	0
Andre inntekter	1	70 528	28 045	16 700	18 600
Inntekter trappevask		28 375	23 500	28 375	28 500
Sum inntekter		2 386 809	1 639 129	1 374 231	1 337 650
Kostnader					
Lønn	2	45 640	45 640	45 640	45 640
TV og bredbånd		65 700	86 375	65 700	65 700
Renhold		29 707	27 903	29 000	32 000
Reparasjon og vedlikehold	3	1 846 812	23 532	50 000	21 000
Forretningsførsel og honorarer	4	72 471	64 053	69 000	77 200
Forsikring		10 193	4 190	4 500	11 000
Kostnad sameie	5	473 226	449 082	462 500	538 700
Vedlikeholdsfond	5	105 000	227 500	105 000	30 000
Andre driftskostnader	6	11 467	20 079	22 450	17 450
Sum kostnader		2 660 216	948 354	853 790	838 690
Driftsresultat		-273 407	690 775	520 441	498 960
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		10 985	103 816	0	0
Finanskostnader		386 398	297 054	429 000	448 000
Sum finans	7	-375 413	-193 238	-429 000	-448 000
Resultat		-648 820	497 537	91 441	50 960

Borettslaget Torshovgaten 5

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	8	25 189 557	25 189 557
Tomt		578 243	578 243
Lån til sameiet		90 000	120 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	5	16 477	16 214
Sum anleggsmidler		25 874 277	25 904 014
Omløpsmidler			
Kunder fordringer		56 903	64 104
Forskuddsbetalte kostnader		12 258	6 479
Sum fordringer	9	69 161	70 583
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	10	882 480	339 303
Sum omløpsmidler		951 641	409 887
Sum eiendeler		26 825 918	26 313 900

Borettslaget Torshovgaten 5

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital	11	2 500	2 500
Opptjent egenkapital	12	10 138 936	10 787 756
Sum egenkapital		10 141 436	10 790 256
Gjeld			
Borettsinnskudd	13	9 997 500	9 997 500
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	6 237 737	5 426 746
Sum langsiktig gjeld		16 235 237	15 424 246
Leverandørgjeld		11 489	72 588
Påløpte renter	14	2 042	1 570
Påløpte kostnader	14	435 714	25 241
Sum kortsiktig gjeld		449 245	99 399
Sum egenkapital og gjeld		26 825 918	26 313 900

OSLO, 28.04.2025
Borettslaget Torshovgaten 5

Ida Sofie Stegavik Styrets leder	Håvard Hjellegjerde Henriksen Styremedlem
Henrik Orre Styremedlem	Erik Johan Jenssen Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Prinsippendring

Selskapet har eierandeler i et annet selskap. Fra og med i år innarbeides andelene basert på inneværende års regnskap. Virkningen i overgangsåret er at andelene som innarbeides er inneværende tall.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forsinkelsesrenter	824	5 185	0	0
Utlegg- refusjon	53 000	9 360	0	0
Leie av bod	16 704	13 500	16 700	18 600
Sum andre inntekter	70 528	28 045	16 700	18 600

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre og	40 000	40 000	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640	5 640	5 640
Sum lønnskostnader	45 640	45 640	45 640	45 640

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.

Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 40 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrkontroll	8 740	0	0	0
Rep. og vedlikehold bygninger	67 930	23 532	50 000	21 000
Vedlikehold prosjekt	1 760 199	0	0	0
Ventilasjonsanlegg	9 943	0	0	0
Sum vedlikehold	1 846 812	23 532	50 000	21 000

Note 4 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	16 995	11 073	12 000	18 000
Forretningsførerhonorar	55 476	52 980	55 000	57 200
Andre Honorarer	0	0	2 000	2 000
Sum honorar	72 471	64 053	69 000	77 200

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Revisjonsselskapet er BDO AS .

Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 5 Garantiansvar

Garantiansvar/andel anleggsmidler / langsiktig gjeld i fellesanlegg

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 89% av Torshovgaten 5 sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Torshovgaten 5 SE. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Torshovgaten 5 SE og utgjør kr 142 499.

Selskapets andel i Torshovgaten 5 SE vises som anleggsmidler under posten " Andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Torshovgaten 5 SE er inntatt i resultatregnskapet under posten " kostnad sameie" .

Borettslag betalt felleskostnad kr 462 504 og vedlikehold fond kr 105 000 for utbedring av brannanlegg til sameiet. Kostnad sameie kr 473 226 er summen av betalt felleskostnad og driftsresultat i sameiet regnskapet kr 10 721.

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Ligningsoppgaver	660	700	900	900
Kopiering, trykking	1 223	1 198	1 300	1 300
Styreportal	2 250	2 250	2 250	2 250
Bank og kortgebyr	6 611	7 266	8 000	8 000
Annen kostnad	725	8 661	10 000	5 000
Øreavrunding	-2	5	0	0
Sum andre kostnader	11 467	20 079	22 450	17 450

Note 7 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen finansinntekt	10 985	103 816	0	0
Sum finansinntekter	10 985	103 816	0	0
Rente 1 - nr.9820.82.02995	199 545	184 054	0	0
Rente 2 - nr.9820.82.03002	36 997	34 057	0	0
Rente 3 - nr.9820.82.03010	75 630	74 180	253 000	250 000
Rente 4 - nr.9820.75.32061	1 470	4 764	26 000	0
Rente 5 - nr.9820.83.09587	72 756	0	150 000	198 000
Sum finanskostnader	386 398	297 054	429 000	448 000
Sum finans	-375 413	-193 238	-429 000	-448 000

Annen finansinntekt er andel finansinntekt fra sameie regnskap 2024.

Note 8 Bygninger

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	25 189 557
Anskaffelseskost pr.31.12	25 189 557
Bokført verdi pr.31.12	25 189 557
Anskaffelsesår	1998

Bygningen avskrives ikke. Det har ikke vært tilgang eller avgang i løpet av året. Vedlikeholdet som er utført i 2024 anses å dekke verdiforringelsen på bygningen. Ytterligere avsetning anses ikke som nødvendig.

Note 9 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Sum kundefordringer	56 903	64 104
Forskuddsbetalte kostnader	6 783	6 479
Forskuddsbetalt TV/ internett	5 475	0
Sum andre fordringer	12 258	6 479
Sum fordringer	69 161	70 583

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Andre forskuddsbetalt kostnader er skadedyrkontroll.

Note 10 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 882 480 .

Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 2 500 fordelt på 25 andeler à kr 100.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	10 787 756	10 290 219
Årets resultat	-648 820	497 537
Egenkapital 31.12	10 138 936	10 787 756

Note 13 Langsiktig gjeld**Lån 1- IN lån 9820.82.02995**

Renter 31.12.24: 5,84%, løpetid 28 år		
Opprinnelig lånebeløp 2007	11 901 986	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 203 450	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	220 904	
Nedbetalt tidligere, IN	4 289 028	
Nedbetalt i år, IN	472 963	
Lånesaldo 31.12		2 715 641
Beregnet innfrielsesdato: 28.02.2035		

Lån 2 - IN lån 9820.82.03002

Renter 31.12.24: 5,84%, løpetid 28 år		
Opprinnelig lånebeløp 2007	2 764 864	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	600 374	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	40 341	
Nedbetalt tidligere, IN	1 541 918	
Nedbetalt i år, IN	0	
Lånesaldo 31.12		582 231
Beregnet innfrielsesdato: 28.02.2035		

Lån 3 - 9820.82.03010

Renter 31.12.24: 5,84%, løpetid 20 år		
Opprinnelig lånebeløp 2010	3 356 282	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 030 130	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	174 615	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	0	
Lånesaldo 31.12		1 151 537
Beregnet innfrielsesdato: 30.05.2030		

Lån 4 - 9820.75.32061

Renter 31.12.24: 5,84%, løpetid 10 år		
Opprinnelig lånebeløp 2016	240 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	171 486	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	68 514	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	0	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 30.07.2026		

Lån 5- 9820.83.09587

Renter 31.12.24: 5,84%, løpetid 20 år		
Opprinnelig lånebeløp 2024	1 850 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	61 672	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	0	
Lånesaldo 31.12		1 788 328
Beregnet innfrielsesdato: 30.04.2044		

Sum langsiktig gjeld		6 237 737
----------------------	--	-----------

Lån 1 :Av selskapets gjeld på kr 2 715 641 forfaller kr 1 592 652 til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Lån 2 :Av selskapets gjeld på kr 582 231 forfaller kr 338 679 til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Lån 3 :Av selskapets gjeld på kr 1 151 537 forfaller kr 102 228 til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Lån 4: Av selskapets gjeld på kr 0, lån er nedbetalt i 2024.

Lån 5 :Av selskapets gjeld på kr 0 forfaller kr 1 325 788 til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag.

Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

Pantstillelser

Gjeld som er sikret ved pant utgjør ved utgangen av 2024 tilsammen pantelån kr 6 237 737 , borettsinnskudd kr 9 997 500 og beregnede IN forpliktelse kr 2 432 754 og balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt for gjeld utgjør kr 25 767 800 .

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrag- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokument som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Note 14 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Mellomregning lån	3 145	618
Påløpt rente	2 042	1 570
Påløpt kostnad og forskussbet.	408 541	0
Forskuddsbetalt inntekt	24 028	24 623
Sum annen kortsiktig gjeld	437 756	26 811

Annen påløpt kostnad er brannvernprosjekt slutfaktura .

Note 15 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	310 487	171 953
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-648 820	497 537
Fradrag for avdrag langsiktig lån	810 991	-453 750
Endring EK fellesanlegg	-263	-85 253
Tilbake innbetaling lån fra sameiet	30 000	180 000
B. Årets endring i disponible midler	191 909	138 534
C. Disponible midler 31.12	502 396	310 487

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshovgaten 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Torshovgaten 5.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av

sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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

Bente Hodne
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."

Hodne, Bente

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-20 13:03:19 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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Protokoll fra Ordinær Generalforsamling 2025 i BRL Torshovgaten 5

27.mai 2025 kl 17.30 i bakgården

1. KONSTITUERING

- A) Karianne Svalund Bergseng fra PHM Forvaltning ble valgt som møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede: Tilstede var 11 andelseiere. Fra PHM Forvaltning møtte Karianne Svalund Bergseng
- C) Karianne Svalund Bergseng fra PHM Forvaltning ble valgt som protokollfører
- D) Møteinnkallingen og sakliste ble godkjent.
- E) Christoffer Fosberg og Henrik Orre ble valgt som protokollvitner

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Vedtak: Styrets årsrapport ble godkjent.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Vedtak: Årsregnskapet for 2024 ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. STYREHONORAR

Styret foreslår at styrehonoraret for 2025 økes. Dette på bakgrunn av mengden arbeid, ansvaret det medfører og viktigheten av en god og motivert styreleder. Det er rom i borettslagets økonomi til å øke styrehonoraret med 10 000 kr, som da gir et totalt styrehonorar på 50 000. Det er opp til hvert styre hvordan disse pengene fordeles innad i styret.

Vedtak: Styret får 50 000 kr til intern fordeling. I tillegg skal det betales arbeidsgiveravgift av beløpet.

5. INNKOMNE SAKER

a) Tre i Bakgård

Bakgrunn:

Det står et tre i bakgården som over flere år har vokst seg betydelig høyere. Dette har medført flere uheldige konsekvenser for beboerne, både når det gjelder lysforhold og sikt.

Problemstilling:

Treet har nå nådd en høyde som:

- Skaper redusert lysinnslipp og sikt i flere leiligheter og uteområder.

- Påvirker verdien på enkelte leiligheter negativt, ettersom utsikten tidligere har vært et salgsfremmende element.
- Potensielt kan utgjøre en sikkerhetsrisiko i kraftig vær.

Dersom treet ikke vedlikeholdes jevnlig, vil det kunne føre til ytterligere ulemper over tid, inkludert økt risiko for skader ved kraftig vind og større kostnader og mer omfattende arbeid ved fremtidig fjerning eller beskjæring.

Vedtak:

1. Generalforsamlingen godkjenner at treet i bakgården forkortes (og trimmes) vesentlig for å gjenopprette lysforhold, sikt og redusere negative konsekvenser for eiendomsverdi og bomiljø.
Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og sørge for at nødvendige tiltak gjennomføres innen rimelig tid og i tråd med gjeldende forskrifter (om noen).
2. Dersom vi kun er i dialog med én arborist, og denne arboristen hevder at treet ikke kan forkortes, skal det samtidig godkjennes at styret har fullmakt til å innhente en "second opinion" fra arborist for en vurdering av eventuell beskjæring av treet.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

b) Forslag til tillegg i husordensreglene.

Borettslagets brannalarm er nå pga. brann og redningsetatens krav direkte tilkoblet brannvesenet. Hvis vi får en utrykking ved falsk alarm, så får vi en regning på dette. Dette blir forhåpentligvis ikke, men kan jo potensielt bli en utgiftspost for Brl.

Forslag: Det blir lagt til et nytt punkt i husordensreglene, etter arbeidet med brannalarmen er ferdigstilt, brannøvelse er gjennomført og opplæring av branntavle er gitt.

Det ble gjort noen mindre endringer av ordlyden etter diskusjon under generalforsamlingen. Det ble lagt til et nytt punkt «c» under 9. Brannsikkerhet.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt med 8 stemmer. 1 stemte i mot forslaget.

Endringer i borettslagets husordensregler 9. Brannsikkerhet ble vedtatt med følgende ordlyd:

9. Brannsikkerhet

- a. Du har som andelseier ansvar for å sette deg inn i borettslagets brannrutiner og alarmsystem. Også å videreformidle dette til ev. leietagere og gjester.

- b. Borettslagets brannalarm er direkte koblet opp mot brannvesenet, etter x minutter med forvarsel. Hvis forvarsel ikke blir stoppet i tide og vi får en utrykning fra brannvesenet ved falsk alarm, vil andelseier som forårsaker utrykningen måtte betale regningen Brl. får fra Brann- og redningsetaten.
- c. Er du usikker på om du rekke å avstille alarmen ved falsk alarm i tide, varsle brannvesenet om at det er falsk alarm for å hindre unødvendig utrykning.

6. BUDSJETT FOR 2025

Som vanlig vil husleien indeksreguleres den 1.1.2026, men utover det må en mulig husleieøkning for 2026 vurderes av nytt styre i løpe av 2025 på bakgrunn av ev. økte kostnader og/eller uforutsette utgifter.

Vedtak: Styrets budsjett for 2025 ble tatt til orientering

7. VALG AV TILLITSVALGTE

De tre i dagens styre som er på valg ønsker å tre ut. Dvs styreleder Ida Sofie Stegavik og de to styremedlemmene Håvard Henriksen og Erik Jenssen.

A) Ingunn Kroken ble valgt som styreleder for 1 år.

B) Malene Brandshaug ble valgt som styremedlem for 1 år og Herman Berg ble valgt som styremedlem for 2 år.

Styret består av følgende i perioden 2025 – 2026:

Styreleder	Ingunn Kroken	(Valgt for 1 år i 2025)
Styremedlem	Malene Brandshaug	(valgt for 1 år i 2025)
Styremedlem	Herman Berg	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem	Henrik Orre	(valgt for 2 år i 2024)

Generalforsamlingen ble hevet kl 18.40

Karianne Svalund Bergseng

Christoffer Fosberg

Henrik Orre

Sign.

sign.

sign.



Banken

Retur: OBOS-banken,
Pb. 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

Dato 01.07.2025

Sidenr. 1

00979989571

9824

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

Borettslaget Torshovgaten 5
Epost:
mona@enforvaltning.no

Renteendring

Vedrørende lån 9820.82.02995

På grunn av endringer i pengemarkedsrenten setter vi ned renten på lån og innskudd. Endringen trer i kraft med virkning fra 28.07.2025.

Ny rentesatser blir:

Nominell rente: 5,640 % p.a.

Effektiv rente: 5,830 % p.a.

Oppdatert nedbetalingsplan for nytt terminbeløp ligger vedlagt.

Med vennlig hilsen
OBOS-banken



Banken

Retur: OBOS-banken,
Pb. 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

9824

Borettslaget Torshovgaten 5
Epost:
mona@enforvaltning.no

Dato 01.07.2025

Sidenr. 1

00979989571

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

Renteendring

Vedrørende lån 9820.82.03002

På grunn av endringer i pengemarkedsrenten setter vi ned renten på lån og innskudd. Endringen trer i kraft med virkning fra 28.07.2025.

Ny rentesatser blir:

Nominell rente: 5,640 % p.a.

Effektiv rente: 5,980 % p.a.

Oppdatert nedbetalingsplan for nytt terminbeløp ligger vedlagt.

Med vennlig hilsen
OBOS-banken



Banken

Retur: OBOS-banken,
Pb. 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

9824

Borettslaget Torshovgaten 5
Epost:
mona@enforvaltning.no

Dato 01.07.2025

Sidenr. 1

00979989571

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

Renteendring

Vedrørende lån 9820.82.03010

På grunn av endringer i pengemarkedsrenten setter vi ned renten på lån og innskudd. Endringen trer i kraft med virkning fra 28.07.2025.

Ny rentesatser blir:

Nominell rente: 5,640 % p.a.

Effektiv rente: 5,900 % p.a.

Oppdatert nedbetalingsplan for nytt terminbeløp ligger vedlagt.

Med vennlig hilsen
OBOS-banken



Banken

Retur: OBOS-banken,
Pb. 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

9824

Borettslaget Torshovgaten 5
Epost:
mona@enforvaltning.no

Dato 01.07.2025

Sidenr. 1

00979989571

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

Renteendring

Vedrørende lån 9820.83.09587

På grunn av endringer i pengemarkedsrenten setter vi ned renten på lån og innskudd. Endringen trer i kraft med virkning fra 28.07.2025.

Ny rentesatser blir:

Nominell rente: 5,640 % p.a.

Effektiv rente: 5,850 % p.a.

Oppdatert nedbetalingsplan for nytt terminbeløp ligger vedlagt.

Med vennlig hilsen
OBOS-banken



Banken

Retur: OBOS-banken,
Pb. 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

Dato 01.07.2025

Sidenr. 1

00979989571

9824

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

Borettslaget Torshovgaten 5
Epost:
mona@enforvaltning.no

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9820.82.02995

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 2.634.901,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	5,840 %
Ny rente fra 28.07.2025	5,640 %
Ny eff. rente 28.07.2025	5,830 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	9 år og 10 mnd
Innfrielsesdato	30.03.2035
Første forfall	30.06.2025
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 29.404 frem til 28.07.2025
Terminomkostninger	kr 50
Utbetalingsdato	29.09.2023

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
 Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
 purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
30.06.2025	29.454	13.069	50		16.335	2.618.566
28.07.2025	NY ORDINÆR RENTESATS			: 5,640 %		
28.07.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			29.152	(RENTER OG AVDRAG)	
30.07.2025	29.202	12.541	50		16.611	2.601.955
30.08.2025	29.202	12.463	50		16.689	2.585.266
30.09.2025	29.202	12.384	50		16.768	2.568.498
30.10.2025	29.202	11.907	50		17.245	2.551.253
30.11.2025	29.202	12.221	50		16.931	2.534.322
30.12.2025	29.202	11.748	50		17.404	2.516.918
SUM 2025	204.666	86.333	350		117.983	2.516.918
30.01.2026	29.202	12.056	50		17.096	2.499.822
28.02.2026	29.202	11.202	50		17.950	2.481.872
30.03.2026	29.202	11.505	50		17.647	2.464.225
30.04.2026	29.202	11.804	50		17.348	2.446.877
30.05.2026	29.202	11.343	50		17.809	2.429.068
30.06.2026	29.202	11.635	50		17.517	2.411.551
30.07.2026	29.202	11.179	50		17.973	2.393.578
30.08.2026	29.202	11.466	50		17.686	2.375.892
30.09.2026	29.202	11.381	50		17.771	2.358.121
30.10.2026	29.202	10.931	50		18.221	2.339.900
30.11.2026	29.202	11.209	50		17.943	2.321.957
30.12.2026	29.202	10.763	50		18.389	2.303.568
SUM 2026	350.424	136.474	600		213.350	2.303.568
SUM 2027	350.424	124.126	600		225.698	2.077.870
SUM 2028	350.424	111.085	600		238.739	1.839.131
SUM 2029	350.424	97.242	600		252.582	1.586.549
SUM 2030	350.424	82.624	600		267.200	1.319.349
SUM 2031	350.424	67.158	600		282.666	1.036.683
SUM 2032	350.424	50.819	600		299.005	737.678
SUM 2033	350.424	33.490	600		316.334	421.344
SUM 2034	350.424	15.181	600		334.643	86.701
SUM 2035	87.660	809	150		86.701	0
TOTAL	3.446.142	805.341	5.900		2.634.901	0

Borettslaget Torshovgaten 5
Epost:
mona@enforvaltning.no

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9820.82.03002

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 564.561,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	5,840 %
Ny rente fra 28.07.2025	5,640 %
Ny eff. rente 28.07.2025	5,980 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	9 år og 9 mnd
Innfrielsesdato	28.02.2035
Første forfall	30.06.2025
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 6.341 frem til 28.07.2025
Terminomkostninger	kr 50
Utbetalingsdato	29.09.2023

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
 Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
 purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
30.06.2025	6.391	2.801	50		3.540	561.021
28.07.2025	NY ORDINÆR RENTESATS			: 5,640 %		
28.07.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			6.287	(RENTER OG AVDRAG)	
30.07.2025	6.337	2.686	50		3.601	557.420
30.08.2025	6.337	2.671	50		3.616	553.804
30.09.2025	6.337	2.652	50		3.635	550.169
30.10.2025	6.337	2.551	50		3.736	546.433
30.11.2025	6.337	2.617	50		3.670	542.763
30.12.2025	6.337	2.516	50		3.771	538.992
SUM 2025	44.413	18.494	350		25.569	538.992
30.01.2026	6.337	2.582	50		3.705	535.287
28.02.2026	6.337	2.399	50		3.888	531.399
30.03.2026	6.337	2.463	50		3.824	527.575
30.04.2026	6.337	2.527	50		3.760	523.815
30.05.2026	6.337	2.429	50		3.858	519.957
30.06.2026	6.337	2.490	50		3.797	516.160
30.07.2026	6.337	2.393	50		3.894	512.266
30.08.2026	6.337	2.454	50		3.833	508.433
30.09.2026	6.337	2.435	50		3.852	504.581
30.10.2026	6.337	2.339	50		3.948	500.633
30.11.2026	6.337	2.398	50		3.889	496.744
30.12.2026	6.337	2.303	50		3.984	492.760
SUM 2026	76.044	29.212	600		46.232	492.760
SUM 2027	76.044	26.536	600		48.908	443.852
SUM 2028	76.044	23.710	600		51.734	392.118
SUM 2029	76.044	20.710	600		54.734	337.384
SUM 2030	76.044	17.542	600		57.902	279.482
SUM 2031	76.044	14.191	600		61.253	218.229
SUM 2032	76.044	10.651	600		64.793	153.436
SUM 2033	76.044	6.895	600		68.549	84.887
SUM 2034	76.044	2.928	600		72.516	12.371
SUM 2035	12.558	87	100		12.371	0
TOTAL	741.367	170.956	5.850		564.561	0



Banken

Retur: OBOS-banken,
Pb. 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

Dato 01.07.2025

Sidenr. 1

00979989571

9824

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

Borettslaget Torshovgaten 5
Epost:
mona@enforvaltning.no

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9820.82.03010

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 1.075.360,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	5,840 %
Ny rente fra 28.07.2025	5,640 %
Ny eff. rente 28.07.2025	5,900 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	5 år
Innfrielsesdato	30.05.2030
Første forfall	30.06.2025
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 20.710 frem til 28.07.2025
Terminomkostninger	kr 50
Utbetalingsdato	29.09.2023

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
 Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
 purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
30.06.2025	20.760	5.334	50		15.376	1.059.984
28.07.2025	NY ORDINÆR RENTESATS			: 5,640 %		
28.07.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			20.617	(RENTER OG AVDRAG)	
30.07.2025	20.667	5.076	50		15.541	1.044.443
30.08.2025	20.667	5.003	50		15.614	1.028.829
30.09.2025	20.667	4.929	50		15.688	1.013.141
30.10.2025	20.667	4.696	50		15.921	997.220
30.11.2025	20.667	4.777	50		15.840	981.380
30.12.2025	20.667	4.549	50		16.068	965.312
SUM 2025	144.762	34.364	350		110.048	965.312
30.01.2026	20.667	4.624	50		15.993	949.319
28.02.2026	20.667	4.254	50		16.363	932.956
30.03.2026	20.667	4.325	50		16.292	916.664
30.04.2026	20.667	4.391	50		16.226	900.438
30.05.2026	20.667	4.174	50		16.443	883.995
30.06.2026	20.667	4.235	50		16.382	867.613
30.07.2026	20.667	4.021	50		16.596	851.017
30.08.2026	20.667	4.077	50		16.540	834.477
30.09.2026	20.667	3.997	50		16.620	817.857
30.10.2026	20.667	3.791	50		16.826	801.031
30.11.2026	20.667	3.837	50		16.780	784.251
30.12.2026	20.667	3.636	50		16.981	767.270
SUM 2026	248.004	49.362	600		198.042	767.270
SUM 2027	248.004	37.899	600		209.505	557.765
SUM 2028	248.004	25.788	600		221.616	336.149
SUM 2029	248.004	12.945	600		234.459	101.690
SUM 2030	103.368	1.428	250		101.690	0
TOTAL	1.240.146	161.786	3.000		1.075.360	0



Banken

Retur: OBOS-banken,
Pb. 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

9824

Borettslaget Torshovgaten 5
Epost:
mona@enforvaltning.no

Dato 01.07.2025

Sidenr. 1

00979989571

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9820.83.09587

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 1.749.783,00
Låneform	Serie
Nominell rente f.t.	5,840 %
Ny rente fra 28.07.2025	5,640 %
Ny eff. rente 28.07.2025	5,850 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	18 år og 11 mnd
Innfrielsesdato	30.04.2044
Første forfall	30.06.2025
Terminlengde	1 mnd
Avdrag	kr 7.709
Terminomkostninger	kr 50
Utbetalingsdato	10.05.2024

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
 Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
 purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
30.06.2025	16.438	8.679	50		7.709	1.742.074
28.07.2025	NY ORDINÆR RENTESATS			: 5,640 %		
30.07.2025	16.102	8.343	50		7.709	1.734.365
30.08.2025	16.067	8.308	50		7.709	1.726.656
30.09.2025	16.030	8.271	50		7.709	1.718.947
30.10.2025	15.727	7.968	50		7.709	1.711.238
30.11.2025	15.956	8.197	50		7.709	1.703.529
30.12.2025	15.656	7.897	50		7.709	1.695.820
SUM 2025	111.976	57.663	350		53.963	1.695.820
30.01.2026	15.882	8.123	50		7.709	1.688.111
28.02.2026	15.324	7.565	50		7.709	1.680.402
30.03.2026	15.549	7.790	50		7.709	1.672.693
30.04.2026	15.771	8.012	50		7.709	1.664.984
30.05.2026	15.477	7.718	50		7.709	1.657.275
30.06.2026	15.698	7.939	50		7.709	1.649.566
30.07.2026	15.406	7.647	50		7.709	1.641.857
30.08.2026	15.623	7.864	50		7.709	1.634.148
30.09.2026	15.587	7.828	50		7.709	1.626.439
30.10.2026	15.299	7.540	50		7.709	1.618.730
30.11.2026	15.513	7.754	50		7.709	1.611.021
30.12.2026	15.227	7.468	50		7.709	1.603.312
SUM 2026	186.356	93.248	600		92.508	1.603.312
SUM 2027	181.138	88.030	600		92.508	1.510.804
SUM 2028	175.927	82.819	600		92.508	1.418.296
SUM 2029	170.702	77.594	600		92.508	1.325.788
SUM 2030	165.486	72.378	600		92.508	1.233.280
SUM 2031	160.268	67.160	600		92.508	1.140.772
SUM 2032	155.057	61.949	600		92.508	1.048.264
SUM 2033	149.833	56.725	600		92.508	955.756
SUM 2034	144.616	51.508	600		92.508	863.248
SUM 2035	139.398	46.290	600		92.508	770.740
SUM 2036	134.187	41.079	600		92.508	678.232
SUM 2037	128.963	35.855	600		92.508	585.724
SUM 2038	123.747	30.639	600		92.508	493.216
SUM 2039	118.528	25.420	600		92.508	400.708
SUM 2040	113.317	20.209	600		92.508	308.200
SUM 2041	108.094	14.986	600		92.508	215.692
SUM 2042	102.876	9.768	600		92.508	123.184
SUM 2043	97.659	4.551	600		92.508	30.676
SUM 2044	31.235	359	200		30.676	0
TOTAL	2.699.363	938.230	11.350		1.749.783	0

1200
96
1357
26

Anmeldelse
Beregning
Skudtårn
4 Tegnere
Situationplan

Expeditions-Dokument

angaaende

Vaaningelæs

paa Matr.-No.

5. Thorshøjsgaarden

Indleveret

18^{de} Marts 1898

Attesteret

31^{te} Oktober 1899

Overendes D^r Her. Reguleringsbetjent og Omægtlingschefen med Anmod-
ning om at oplys om, hvornår det med Hensyn til Grundens Matr. No.,
Grundens og Højdepunkts, Reguleringsbetjentens eller påstaaende Formidler,
o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 19^{de} Marts 1898

O. Hjeltn Holtermann

Fridensgade n 15,70 m. bred. Indtæt at bemærke
o. s. v.

Theodor Garsis.



Indtæt at bemærke.

Nra 226/98.

Kjarna Sjö

Overendes den ørede Sundhedskommission
til tælling.

Christiania 25^{de} Marts 1898

O. Hjeltn Holtermann

Entreeen kan ventileres og skaffer tilstrække-
ligt lys enten ved anbringelse af avertys i dærene



TORSHOVGATA 5 ANS			
TEGNFORKLARING. EKSISTERENDE PLAN.			
 RIVING AV VEGGER, HULLTAGNING I VEGGER ETC.		 RIVING, DEMONTERING.	
TEGNFORKLARING. NY PLAN.			
 EKS. ÅPNING		 EKS. DØR	
 NY ÅPNING		 NY DØR	
 NY GIPSPLATEVEGG		 NY MURT VEGG	
 NY REGULERINGSVENTIL I VEGG		 AVLØPSRØR	
 VERTIKALE HORIZONTALTALLE		 SLUK	
 SIKRINGSKAP STIGELEDNING		 LYSRØR	
 VEGG.		 TAK.	
 LAMPEPUNKT.		 DOBBELT STIKKONTAKT. JORDET.	
 WC		 SERVANT	
 DUSJ		 BADEKAR.	
 PLASS FOR VASKEMASKIN		 TØRKESKAP	
 OPP.VASKEBENK		 ARB.EIDSBENK.	
 SKUFFESKJSJON		 GRYTESKAP.	
 PLASS FOR KOMFYR		 OG FRYSEKAP.	
 OVERSKAP		 GARDEROBESKAP	
STIPLET STREK BETYDER AT DET ER SATT AV PLASS FOR UTSTYR.			
 LYSBRUYER		 ANTENNE RADIO OG TV.	
 TELEFON.		 PORTTELEFON.	

15.03.00		FJERNET SVIFTHOLM L-5-H		S
DATO.	KHS	Div. endringer; bad, innv. dører, mv.		F
16.04.98	mk	FJERNET LEIL. 3-SH		D
04.06.99	mk	FJERNET 1 LEILIGHET		C
21.04.98	mk	NYE TAKTERASSEE i VM.		B
19.01.98	mk	HOVERKORREKSJON		A
DATO	SIGN	KORREKSJON		INDEX

TEKST.

UTBEDRING AV TORSHOVGATA 5. PLAN LOFT

DATO.	MÅLESTOKK.	PROSJEKTNR.	SIGN.
23.06.97	1:100	9713	mk
TEGN.NR.			INDEX
A = 2.105	40		G

ARKITEKTENE DAHL & MYRUM ANS
Wilses gate 4 · 0178 Oslo · Tlf 22 11 08 20



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Holstad & Westerheim AS
Raschsvei 40
1153 OSLO
post@holstad-westerheim.no

Dato: 17.11.2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201010653-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sissel Haugen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	TORSHOVGATA 5	Eiendom:	225/292
Tiltakshaver:	Christina Shum og Georg Grøndalen	Adresse:	Torshovgata 5, 0476 OSLO
Søker:	Holstad & Westerheim AS	Adresse:	Raschsvei 40, 1153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - TORSHOVGATA 5

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og Byggesaksforskriften kap. 8.

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.

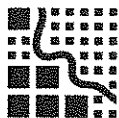
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.11.2010 av:

*Sissel Haugen - Saksbehandler
Marianne Estevenin - Enhetsleder*

Kopi til: Christina Shum og Georg Grøndalen, Torshovgata 5, 0476 OSLO, christina-shum@hotmail.com



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
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 05.06.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201202364-14
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Arild Jacobsen

Arkivkode: 531

Byggeplass: TORSHOVGATA 5 Eiendom: 225/292/0/0
Tiltakshaver: Sameiet Torshovgata 5 Adresse: Torshovgata 5, 0476 OSLO
Søker: Balkongteam AS Adresse: Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - TORSHOVGATA 5

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 28.05.2013.

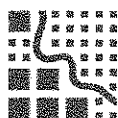
Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			7/3
Plan	B1116-01	03.05.2012	7/4
Fasade	B1116-03	03.05.2012	7/5
Plan 2. etasje	B1116-05	21.05.2013	11/9
Plan 3. etasje	B1116-06	21.05.2013	11/10
Plan 4. etasje	B1116-07	21.05.2013	11/11
Snitt 1	B1116-03	18.08.2011	11/12
Snitt 2	B1116-04	21.05.2013	11/13
Fasade 1	B1116-02	21.05.2013	11/14
Fasade 2	B1116-03	21.05.2013	11/15

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

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
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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.06.2013 av:

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

Kopi til:

Sameiet Torshovgata 5, Torshovgata 5, 0476 OSLO, ingunn@conharmonia.net

Vedlegg: Orientering om klageadgang

SCHNEIDER ELECTRIC NORGE AS
Postboks 6597 Etterstad
0607 OSLO

Deres ref.:
Geir Austad

Vår ref. (saksnr.):
202202357 - 5
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Vilde Vera Viik Vesterlid

Dato: 22.06.2022

Adresse: TORSHOVGATA 5 Eiendom: 225/292/0/0
Tiltakshaver: BORETTSLAGET TORSHOVGATEN Søker: SCHNEIDER ELECTRIC NORGE AS
5
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av
bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Torshovgata 5

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring av
brannalarmanlegg, mottatt 21.06.2022.**

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.

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. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



Vennlig hilsen

Vilde Vera Viik Vesterlid - saksbehandler

Jetmir Sabani - for enhetsleder Sophie Sterud

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

BORETTSLAGET TORSHOVGATEN 5, v/Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS, Postboks 6648 St.

Olavs plass, 0129 OSLO