

Hegermanns gate 10A



Velkommen til

Hegermanns gate 10A



Salgsoppgaven produsert 4. juni 2025

Supersentralt på Torshov

Tiltalende 2-roms med peis - Attraktiv beliggenhet - Klassisk bygård m fantastisk bakgård - Barnevennlig - Ingen dok.avg

Prisantydning	5 300 000,-
Fellesgjeld	123 974,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	5 433 536,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 044,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	61 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1919

Megler	Kjetil Nilssen
Telefon	990 07 770
E-post	k.nilssen@nordvikbolig.no

Megler 2	Line Fjeldstad
Telefon	452 43 222
E-post	l.fjeldstad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkomment til Hegermanns gate 10A, en attraktiv leilighet beliggende i de klassiske Torshovkvartalene

- Delikat og tiltalende 2-roms andelsleilighet i klassisk bygård
- Attraktiv beliggenhet på Torshov
- God og arealeffektiv planløsning
- Store og nye vinduer fra 2016
- Vedovn i stuen
- Tilgang til brannbalkong fra soverommet
- Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon
- Torshovs pulserende liv rett utenfor døren
- Meget barnevennlig og flott bakgård
- Lave omkostninger, ingen dokumentavgift

Arealer og innhold

BRA-i:	54 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	61 kvm

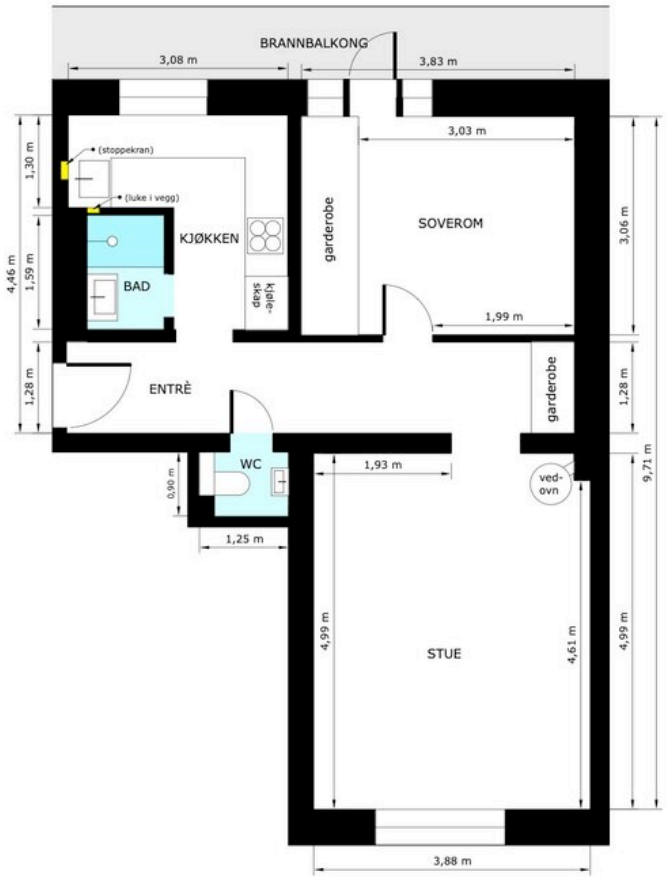
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entre, stue, kjøkken, soverom, bad, toalett.
Total BRA: 54 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod
Total BRA: 2 kvm.

HEGERMANNS GATE 10
3.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Dagens planløsning

HEGERMANNS GATE 10
3.ETG
(alternativ plan)



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Alternativ planløsning













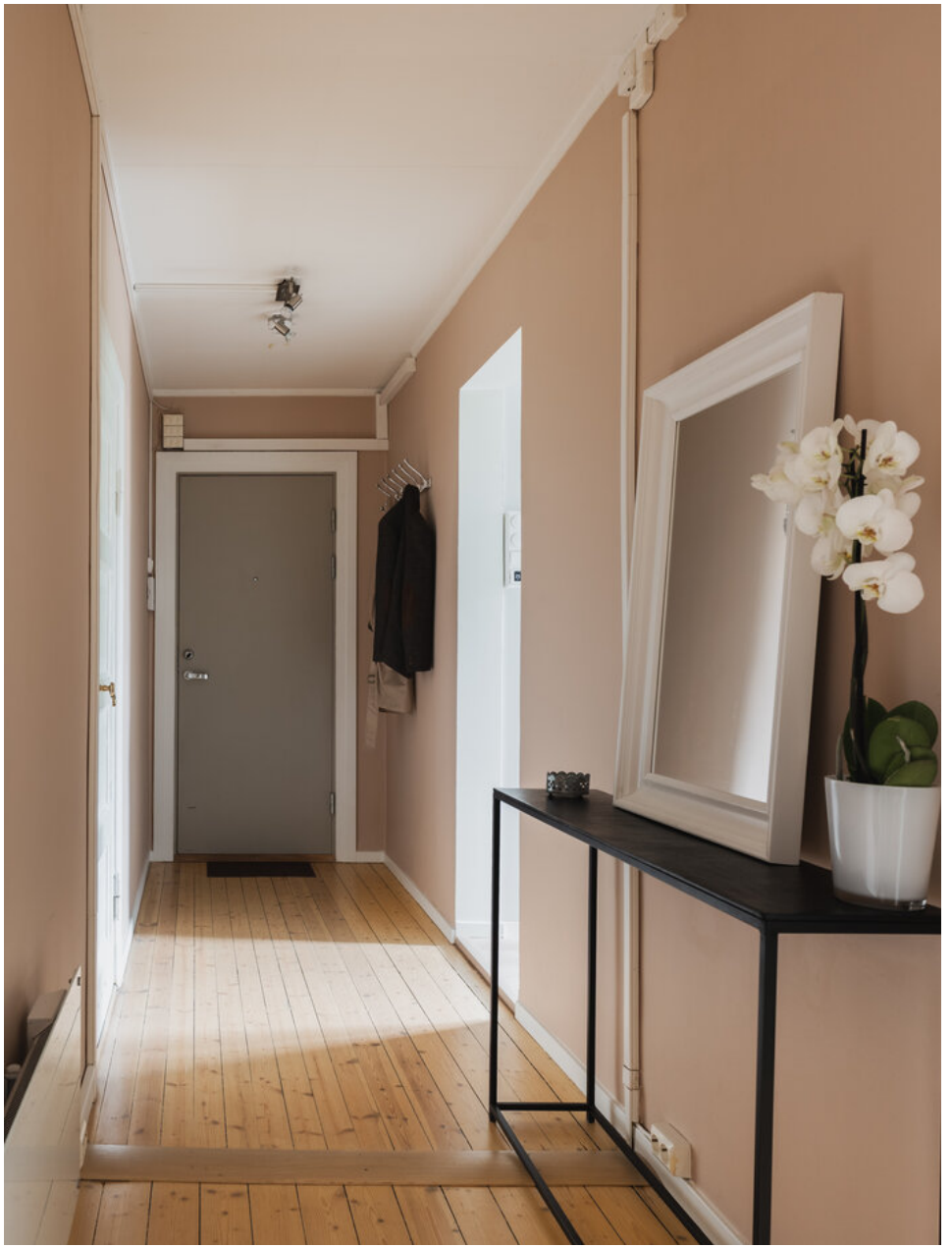


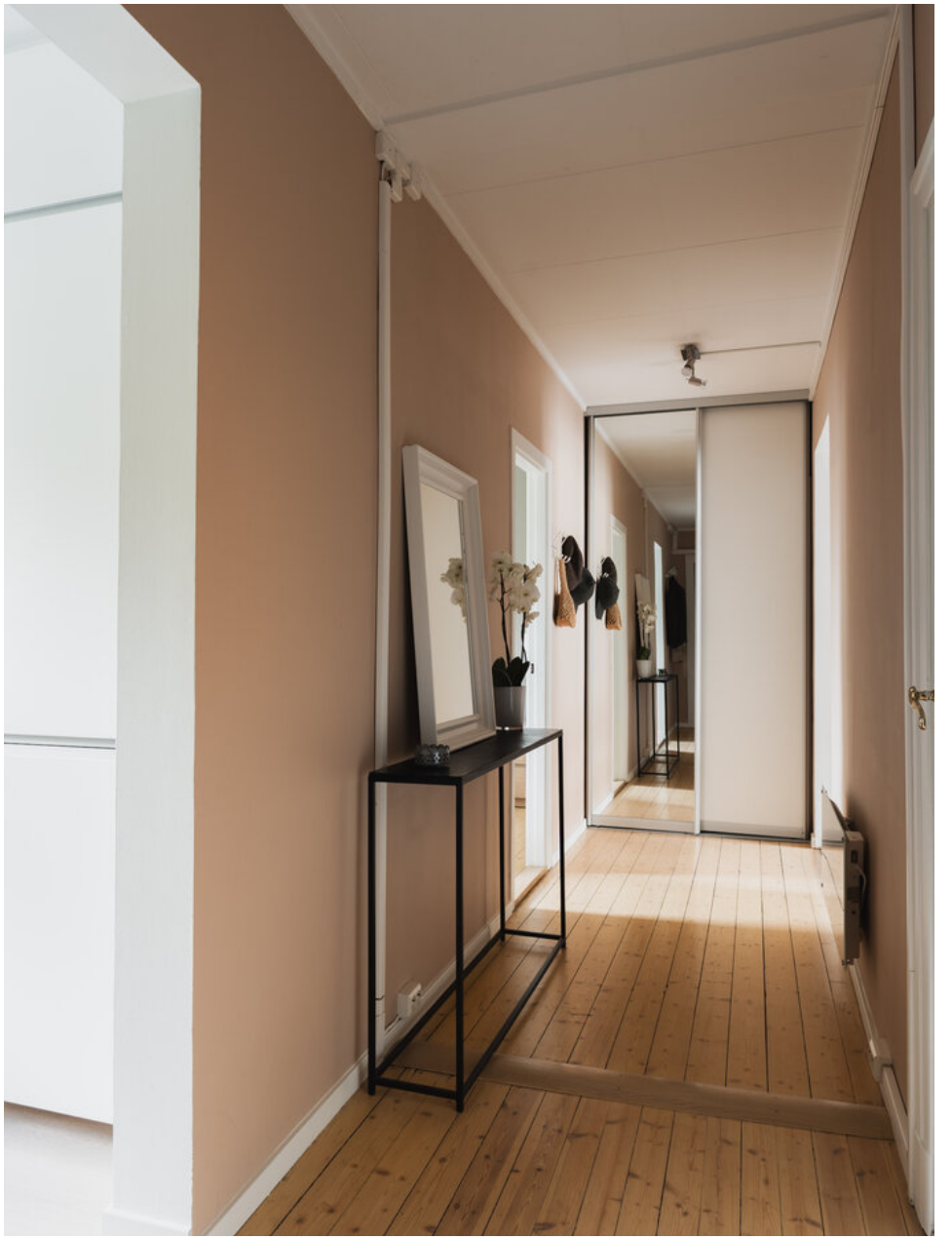




































Informasjon

Hegermanns gate 10A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0285/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Hegermanns gate 10A, 0478 OSLO
Gnr 225, bnr 102 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 51 i Torshov Kv 5 Borettslaget, org.nr. 947837427

Selgere
Elisabeth Haugland Norén
Christoffer Haugland Norén

Kjøpesum og omkostninger
5 300 000,- (Prisantydning)
123 974,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 423 974,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 863,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 433 537,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 442 837,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1919

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 61 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entre, stue, kjøkken, soverom, bad, toalett.
Total BRA: 54 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Fra soverommet er det utgang til felles brannbalkong. Arealet er ikke medtatt i boligens BRA.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder entre, stue, kjøkken, soverom, bad og separat toalett.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5 kvm og en loftsbod på 2 kvm.
Fra soverommet er det utgang til felles brannbalkong.
Takhøyden er målt til 260 cm i stue

Standard

Entre: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe og porttelefon.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Panelovn og vedovn.

Kjøkken: Laminat på gulv, og ubehandlet og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen, mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn, platetopp og vaskemaskin.

Soverom: Tregulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Skyvedørsgarderobe og utgang til balkong.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, dusjhjørne, skyvedør til dusj og mekanisk avtrekk.

Toalett: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Utstyrt med veggmontert wc, naturlig avtrekk og servant.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.
Bygningsdeler som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, platting
Rekkverkshøyde:
Rekkverket er målt til 91 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av for lavt rekkverk sammenlignet med dagens krav.
Anbefalte tiltak
Årsak: For lavt rekkverk sammenlignet med dagens krav.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv, og åpninger større enn 10 cm må tettes av hensyn til barnesikkerhet.

- Etasjeskille og gulv på grunn
Entré: lokalt avvik 2mm, totalt avvik 5mm.
Stue: lokalt avvik 6mm, totalt avvik 18mm
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10–20 mm. Totalt avvik 15–30 mm.
Anbefalte tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

- Ildsted / skorstein innvendig i boligen
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av stedvis løse teglstein som er limt på eksisterende pipe i stuen.
Det er ikke behov for strakstiltak.
Pipen ble kontrollert av brannvesenet i 2019 og ble funnet uten avvik.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må løse teglstein tas ned og limes på nytt.

- Kjøkken
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av kullfiltervifte. Når boligen kun har naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft, regnes dette som et avvik. Konsekvensen kan være utilstrekkelig luftutveksling.
Anbefalte tiltak
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

- Toalettrom
Det er ikke etablert drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne.
Det er heller ikke framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell mellom inne og ute, eller ved vindstille forhold.
Anbefalte tiltak: Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom, da det er risiko for å skade membransjiktet. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det bør avklares med sameiet/borettslaget om dette er mulig.

- Avløpsrør
Det er foretatt test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes som ivaretatt basert på dette.
Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen.
Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslagets/sameiets ansvar.
Soilrøret som går mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere, da det er innkasset.
Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader på avløpsrørene ved befaring.
Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men

på grunn av alder kan skader plutselig oppstå.
Dersom byggets avløpsrør har utløpt forventet levetid, kan det i noen tilfeller lønne seg å gjennomføre rørfornying i stedet for total utskifting.
På denne måten unngår man destruktive tiltak, og utbedring kan gjøres på innsiden av rørene.

- Våtrom
Målt fall utenfor dusjsonen: flatt gulv
Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav til fall mot sluk.
Avviket er ikke vesentlig i daglig bruk, da dusjsonen har tilstrekkelig fall, men ved en eventuell lekkasje kan vannet renne utover gulvet og ikke ledes mot sluk.
Konsekvensen kan være fuktskader.
Årsak: Utilstrekkelig fall mot sluk
Konsekvens: Lekkasjevann kan renne ut gjennom døråpning
Tiltak: For å tilfredsstille forskriftskrav, må gulvet sparkles for å oppnå jevnt fall mot sluk på minst 1:100
Membranen må skjøtes/brettes opp under dørterskelen slik at den ligger minst 15 mm over ferdig flis i døråpningen
På kort sikt anbefales det å bore små åpninger i gulvskinnen slik at eventuelt lekkasjevann får mulighet til å renne til sluket.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Nærmeste kommunale ladestasjoner er i Omsens gate.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier: Vennetjeneste uført av pensjonert murmester med fagbrev. Fliser og støp. Oslo membran service AS, membran 0-5 M, inkl. 15 cm oppbrett.16/12-14. Alt elektrisk på bad ink. varmekabler. Kampen installasjon AS. 29/12-14. (Dette er faktura datoer, arbeidet ble gjort ca. November.) Nåværende: Bytte av varmetermostat til baderomsgulv-Elsjekk AS. April 22. Tatt opp gamle gulvfliser og lagt gulvfliser bad + dusj, 1 flise på dusjvegg –Skape bygg. Mai 22. Fugemasse mellom gulvfliser på badet – okt. 22 (Gjort av skape bygg, men ikke fått dokumentasjon på det da det var reklamasjon) Tatt opp 1 løs gulvflis og lagt på nytt - Murmester Skauge AS. Des. 24 Tatt opp gamle gulvfliser og lagt gulvfliser på toalett – Murmester Skauge AS. Des. 24

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier: Oslo membran service AS, membran 0-5 M, inkl. 15 cm oppbrett.16 /12-14.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vedlagt mail fra tidligere eier om oppbygging av bad. Skal ha blitt gjort som vennetjeneste av pensjonert murmester med fagbrev. Vedlegg mail som er skrevet av Aud Brunvoll Iversen dato: 06.03.18.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt teglsteinsfliser pipevegg. Brukt brannsikkert matriale – okt. 19 (Egeninnsats) Bytte av vedovn, Aduro 9 peisovn-Stokvold peis og montering. Okt. 19. Foreligger sjekkliste og bekreftelse på utført kontroll av ildsted av Stokvold peis og montering datert 22/10-19.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eier: Montering av varmekabler TKXP bad. Termostat m/gulvføler. Monterings av ny 16A kurs til bad og kjøkken. Montering av bryter og downligth bad. Utført av Kampen instillasjon AS, Des 14.
Nåværende: Bytte av jordfeilautomat 25A 2P/C A-TYPE i sikringsskap og Satt inn 2 stikkontakter RS 1050 PT ph på soverommet, bytte fra jorda til ujorda– Sept-okt .20. Utført av Sagene elektro AS. Sagene elektro AS har sendt dokumentasjon på dette til EL-tilsynet, foreligger også samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Det ble utført tilsyn på det elektriske anlegget 01.07.2020 av El-tilsynet AS, fikk da beskjed om å gjøre utbedringer som ble gjort av Sagene elektro, sept-okt 20. Sak ble avsluttet.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Nabo i første etasje har utvidet leiligheten sin ned til kjelleren. Han opptok daværende bod. Det har blitt bygget nye boder. Utført arbeid 2024-2025.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malt vegger stue + soverom – Juni 18 (Egen innsats) Satt opp komfyrvakt – Sagene Elektro AS. Sept. 20 Bytte av stekeovn – Des. 20 (Egen innsats) Bytte av oppvaskmaskin + bytte av vannlås kjøkken – 24Trørservice AS. Des. 20 Lagt gulv + varmefolie på kjøkkengulv – Okt. 21 (Egen innsats) Teglsteinsfliser på 1 vegg kjøkken – Mai 22 (Egen innsats) Maling

av gang – Juni 22 (Egen innsats) Garderobeskapsinnredning – Feb. 25 (Egen innsats) Malt kjøkkenvegger – April 25 (Egen innsats)

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Sprekker og løse fliser på baderom, utbedret først i Mai 22 av Skape bygg. Fugemasse sprekker opp på noen av flisene igjen i sept-okt 22, Skape bygg utbedrer dette ved å legge ny fuge. Fugemasse sprekker opp og fliser løsner i nov-des 24, dette blir utbedret av Murmester Skauge AS. Muntlig beskjed fra Murmester Skauge at det burde blitt brukt annen fugemasse/fliselim i tørr sone ved forrige utbedring.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Fått ny bod i kjeller 2025 på nabo i første etasjes regning, da han bygget leiligheten ned i kjeller. Går et rør i gjennom boden som har kondens, så drypper vann ned på gulvet. Avtalt at det skal utbedres på nabos regning.
Selger opplyser 03.06.25 at rør i bod nå er isolert og kondensproblematikken opphørt.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Sommeren 2018 gikk det ikke å lukke ene øverste vindu på soverom, borettslaget ble kontaktet som fikk inn fagperson til å fikse det. Ble på garanti/eller borettslaget regning. Noe svart misfarging i hjørnene på silikon i vinduene stue. Ikke fått dette sjekket.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Sikringskap: Jordfeilbryter løste ikke ut ved bruk av prøveknappen. Jf.fel §21. Kurs 2. Utbedret av Sagene elektro Sept 20.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Skjevheter i gulv soverom/stue.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Tidligere eier:Under oppussing ble det fjernet avretningsmasse fra rør dusjen som ved en feiltagelse hadde hanvet der. Det ble fjernet og det ble gjennomført en kamerainspeksjon av TT teknikk for å forsikre at alt var tatt ut. Det var det. Tilbakeslag av avløpsvann til dusj feb 23. Borettslaget ble kontaktet som kontakter firma de har avtale med for gjennomspyling av rør, ble funn av tett rør av felles hovedrør. Regning tatt av borettslag. Ved tette sluk/rør skal borettslaget kontaktes for gjennomspyling.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Er en sprekk i benkeplate ved kjøkkenvasken, tettet med silikon av Skape bygg, Mai 22.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport på leiligheten fra tidligere salg i 2018

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i tidligere tilstandsrapport fra 2018.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Rehabilitering av vann og avløp, ikke bestem tidspunkt som vi er klar over, men at det er estimert at det kan skje i løpet av de neste 5-15 årene.

Bygningssakkyndig
Erik Bjerved Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2016 på soverom og på kjøkken. 2-lag isolerglass fra 2016 i stuen.

Innbo og løsøre
Vaskemaskin følger med.
Integrerte hvitevarer på kjøkken følger med.
Taklampen i stue følger med

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming

Varmefolie under gulv på kjøkkenet er lagt selv, mulighet for appstyring.
Panelovner kan styres via app.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 044,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader: 2 893
Trappevasktillegg: 123
Tillegg kollektivt internett: 178
Renter og avdrag lån 1: 672
Renter og avdrag lån 2: 178

De ordinære felleskostandene dekker festeavgift, kommunale avgifter, trappevask, vaktmestertjenester, felles byggforsikring m.m.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 328 277,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 313 108,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett dekkes av felleskostnadene med kr. 178 per måned. Borettslaget har avtale med GlobalConnect om leveranse av 1Gbit fiber-internett. Wifi i bakgården er også tilgjengelig.
Det følger også med en Android basert Tv-boks fra Riks-TV. Denne er tom og er frivillig å bruke.
For de som ønsker en mer tradisjonell TV-løsning tilbys rabatterte TV-pakker fra Riks-TV og Viasat som kan bestilles direkte fra TV-tilbyderne, dette dekkes av andelseiere selv.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Torshov KV V organisasjonsnummer 947837427 består av 100 boligenheter og 1 næringslokale
E-post: styret@torshov5.no
Webside: www.torshov5.no

Renholdsavtaler
Rudolfsens Vaktmesterservice utfører vaktmestertjenester. Vaktmester er tilstede minst to ganger ukentlig.
Rene Rom AS utfører renholdstjenester. Trapper vaskes ukentlig. Bytte av dørmatter inngår i avtalen. Vinduer i fellesarealer vaskes to ganger i året
Gårdreform Snø og Grønt AS utfører hagestell og snøbrøyting. Hagestell omfatter bakgården samt langs Omsens gate og Hegermanns gate.
HM skadedyrkontroll AS utfører skadedyrkontroll og -bekjempelse i fellesarealer.

Sykkelparkering og vognparkering
Søknad om sykkelparkering i søppelrommet sendes til styret på epost. Det må påregnes noe ventetid da det for tiden er venteliste. Sykler i gårdsrommet skal parkeres på sykkelparkeringsplassene.
Borettslaget tilbyr barnevognparkering i eget lokale. Beboere med barnevogn kan søke om plass ved å sende epost til styret. Barnevogner må ikke hindre rømming eller plasseres foran kjellerdører i oppganger.

Felles vaskeri
Borettslaget har et fellesvaskeri i kjelleren i Omsens gate 12 A.
Fellesvaskeriet kan brukes alle dager mellom 08.00 og 22.00, unntatt er offentlige høytidsdager. Informasjon om kjøp av vaskekort og regler for bruk av vaskeriet finnes på borettslagets nettsider og på oppslag i fellesvaskeriet.

Rehabilitering og større vedlikehold
2024
Nye brannsentraler i alle oppganger

2021-2023
Takarbeid Vogt gate 59 og Krebs gate 7

2021
Utbedring av stikkledninger for avløp
Utbedring av overvannsledning i bakgård

2017
Nye ytterdører
2016
Utskifting av vinduer i fasaden
Branntetting i kjellere Radonmåling og tiltak

2014
Felles brannvarslingsanlegg
Nye branndører i fellesarealer Nytt lekestativ
Omtekking av kuppel Krebs' gate 7B

2013-2019
Utbedringer på tak og fasade
Nye porter og maling av portrom Montering av slukkeutstyr i alle fellesarealer
Ny bunnledning Vogts gate 59 A-B

2012
Totalrenovering av piper over tak

2011-2012
Innvendig renovering av pipeløp, rehabilitering av skorsteiner og bytte av alle feieluker

2010 - 2011
Total renovering av næringslokalet

2009
Oppussing av oppganger

2005 - 2007
Utskifting/oppgradering av elektrisk anlegg i leiligheter 2005
Montering av brannsikringsutstyr i leiligheter

2000
Nye entredører

1999 - 2000
Oppgradering/beplantning av bakgård

1996 - 1997
Nye stigeledninger

1990 - 1993
Oppussing av fasaden

1980 - 1990
Omlegging av tak i deler av gården

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Borettslagetsmedlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 123 974,- pr. 02.06.2025

Borettslagets totale lån utgjør kr 12 102 367 pr. 02.06.2025 og fordeles slik:

Lånenummer: 12128821099
Bank: DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.06.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 02.06.2025: 2 446 168
Andel av saldo: 25 163
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.09.2044)

Lånenummer: 12132387395
Bank: DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.06.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 84
Saldo per 02.06.2025: 9 605 552
Andel av saldo: 98 811
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2046)

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget.

Fellesformue
Kr 68 264,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 1 053 495. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 340 320.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen. Skulle det oppstå sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen kan godkjenningen trekkes tilbake.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 83548655

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 136 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Tomten er festet. Bortfester er Oslo kommune.

Avtalen gjelder i 70 år av gangen, med rett til fornyelse på like vilkår. Dette betyr at avtalen løper til den blir sagt opp av festeren.
Festekontrakten ble forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021. Ny årlig festeavgift utgjør kr 106 784.
Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Hegermanns gate 10A ligger i hjertet av Torshov i Oslo, et attraktivt og levende område som kombinerer urbane fasiliteter med grønne omgivelser.

Innen kort gangavstand finner du flere dagligvarebutikker, inkludert Rema 1000 Torshov i Sandakerveien 22H (ca. 300 meter unna) og 7-Eleven Torshov i Vogts gate 52A (ca. 200 meter unna), som er åpen døgnet rundt. For ferske bakevarer er Backstube i Vogts gate 50A (ca. 170 meter unna) et populært valg. Strøm-Larsen, en anerkjent slakterforretning, ligger også i Hegermanns gate. Nærområdet har også et rikt utvalg av spisesteder

Det er utmerkede kollektivforbindelser like i nærheten. Trikkelinjene 11, 12 og 18 stopper ved Torshov holdeplass, som ligger ca. 200 meter unna. Disse linjene gir enkel tilgang til Oslo sentrum og andre deler av byen. Innenfor 5 minutters gange

går buss 20, 30, 28 og 21.

For familier med barn er Lilleborg skole (ca. 350 meter unna) en nærliggende barneskole. Det finnes også flere barnehager i området, noe som gjør det til et barnevennlig nabolag.

Torshovparken, en av Oslos mest populære parker, ligger ca. 500 meter unna og tilbyr store grøntområder, lekeplasser og konsertscene. Akerselva, med sine turstier og naturskjønne omgivelser, er også i nærheten. For kulturelle opplevelser er Torshovteatret og flere gallerier lett tilgjengelige.

Alt i alt tilbyr Hegermanns gate 10A en ideell beliggenhet med nærhet til det meste man trenger i hverdagen, samtidig som området har en sjarmerende og rolig atmosfære.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for eiendommen fra 1918, samt fra 1925 for reparasjoner etter brann. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning.

Det foreligger ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg fra 2015 og for utskiftning av vinduer fra 2017.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er ikke-søknadspliktige avvik mellom boligens utforming og sist godkjente tegninger. Det er etablert et baderom i deler av kjøkkenet. Deler av soverommet er endret til gang.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Arealplaner
Vogts gate - Toftes gate - Bestilling av oppstartsmøte - Fremkommelighetstiltak for trikk
Saksnummer 202315257 - Reguleringssak
Mottatt sak 16.10.2023
Hovedhensikten med tiltaket er fremkommelighetstiltak for trikk i Vogts gate-Toftes gate, på en ca. 1,2 km lang strekning. I fremtidig situasjon vil ikke

nødvendigvis gatebruken bli vesentlig annerledes enn i dag, men det blir mindre arealer til bilparkering og mer plass til funksjoner og fasiliteter for folk som bruker gaten. Aktuelle funksjoner kan være uteservering, håndtering av varelevering, styrket grøntpreg, eller utvidelse av fortauet. Detaljutforming og materialbruk kan skape en mer enhetlig utforming i strøksgate-aksen mellom Torshov og Grünerløkka.

Omsens gate 10 - Loftsutbygging - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendring
Saksnummer 202316525 - Byggesak
Mottatt sak 08.11.2023
Status Rammetillatelse gitt
Søknaden omfatter bruksendring fra loft til bolig som en utvidelse til øvre del av loft (6 etasje) av underliggende boenhet over to plan (4 etasje og loft i 5 etasje) med tilhørende fasadeendringer. Boenheten får et ekstra soverom, en stue og et bad. Eksisterende hems i 6 etasje bruksendres til stue og soverom, deler av råloft i 5 etasje innlemmes i boenheten og endres til trappeoppgang til 6 etasje og bad. Fasadeendringen består av to takglugger mot bakgård på 55*78 cm, utført i henhold til de juridisk bindende retningslinjene for Torshovkvartalene. Leiligheten vil etter utført tiltak blir 111,2 m2 og gå over tre plan (4 etasje, 5 etasje (loft) og 6 etasje (øvre del av loft)).

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

301/225/102:
23.09.1954 - Dokumentnr: 417288 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 932
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

Prioritetsbestemmelse
PRIORITET VEKET
FOR FESTEAVG FOR NOK 588000

09.02.1999 - Dokumentnr: 6930 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Bruksrett til uteareal.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, bolig og eid.etaten
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktør for Bolig-og eiendomsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1999 - Dokumentnr: 6930 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:362

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:364
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:366
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktør for Bolig-og eiendomsetaten.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1999 - Dokumentnr: 6930 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:362
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:364
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:366
best.om vedlikehold m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for Bolig-og eiendomsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1999 - Dokumentnr: 6930 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:362
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:364
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:366
best.om utbedring m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for Bolig-og eiendomsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1924 - Dokumentnr: 993693 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

23.09.1954 - Dokumentnr: 417288 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 932
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

Prioritetsbestemmelse
PRIORITET VEKET
FOR FESTEAVG FOR NOK 588000

23.09.1954 - Dokumentnr: 417290 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1920 - Dokumentnr: 900290 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA SANDAKERVN 31 - UTGÅTT

Det er ikke tinglyst heftelser i borettsandelens grunnboksblad.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende

uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.
Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.
Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 67 799,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 10 812,-
Samlet skal selger betale kr. 142 801,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning. Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. juni 2025

Megler

Kjetil Nilssen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99007770

Megler 2

Line Fjeldstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45243222

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS, Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Hegermanns gate 10A

Hegermanns gate 10A

Nabolaget Torshov - vurdert av 193 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	2 min 0.2 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	8 min 0.6 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	8 min 0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	21 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	7 min

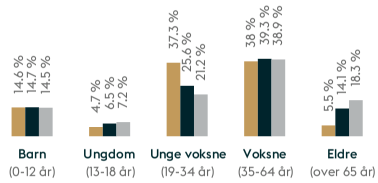
Offentlig transport

Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	1 min 0.1 km
Torshov i Vogts gate Linje 11N, 12N	1 min 0.1 km
Sinsen Linje 4, 5	15 min 1.1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

Barnehager

Myrens Doremi barnehage (1-5 å... 65 barn	5 min 0.4 km
Oskar Braaten barnehage (1-5 å... 40 barn	5 min 0.4 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Lilleborgbanen	2 min
Lilleborg skole	4 min
Myrens Sportssenter	6 min
Mudo Torshov	6 min

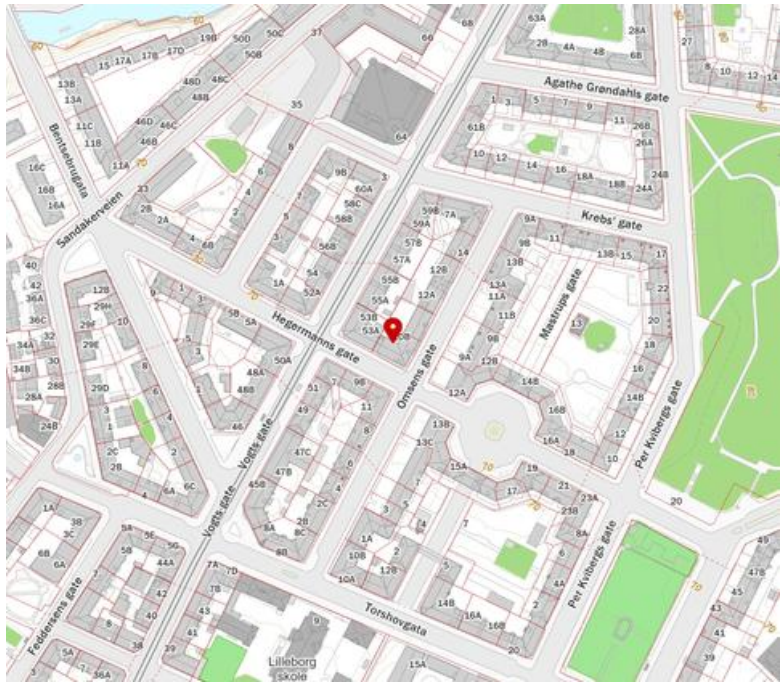
«En landsby i byen»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100



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

Hegermanns gate 10A
0478 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1920
BRA: 61 m^2
BRA-i: 54 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	7	0	0

Supertakst
GNR: 225 BNR: 102
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Hegermanns gate 10A
0478 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31621

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 7,2 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 91 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

Tilstandsgrad 2 settes pga for lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.

Anbefalte tiltak

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv, og åpninger større enn 10 cm må tettes av hensyn til barnesikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

3. ETASJE
Entrè:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 2 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 5 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 5 mm.

Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 3 mm, 4 mm, 6 mm, 6 mm.
Lokalt avvik: 6 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 12 mm (venstre), 18 mm (rett frem), 12 mm (høyre), 4 mm (midt på gulvet).
Avvik: 18 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes pga stedvis løse teglstein som er limt på eksisterende pipe i stuen.
Det er ikke behov for strakstiltak.

Pipe er kontrollert av brannvesenet i 2019 og funnet uten avvik.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må løse teglstein tas ned og limes på nytt.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Toalettrom

Oppsummering

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt
Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Dersom byggets avløpsrør har utløpt forventet levetid kan det i noen tilfeller lønne seg å gjennomføre en rørfornying i stedet for total utskifting. På denne måten slipper man destruktive tiltak og man kan gjøre utbedring på innsiden av avløpsrørene.

Våtrom

Oppsummering av overflater

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: flatt gulv
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 15 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må gulvet sparkles opp slik at det blir jevnt fall mot sluk på minst 1:100 og membranen skjøtes/brettes opp under dørterskelen slik at den kommer 15 mm over ferdig flis i døråpningen. På kort sikt anbefales det å etablere åpninger (f.eks ved å bore huller) i gulvskinne slik at evt lekkasjevann får mulighet til å renne til sluket.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
27.5.2025	**3.6.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Christoffer Norén Ask**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Elisabeth Haugland Norén**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Erik Bjerved Iversen**	Telefon:	**91301273**
Firma:	**Garp Eiendom**	Epost:	**garpeiendom@gmail.com**
Adresse:	**Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Hegermanns gate 10A, 0478 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**225**	Bruksnr:	**102**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1920**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2016 på soverom og på kjøkken. 2-lag isolerglass fra 2016 i stuen.

Innhold

Primærrom:
3. etasje: Entre, stue, kjøkken, soverom, bad, toalett.

Standard

3. etasje

Entre: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe og porttelefon.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Panelovn og vedovn.

Kjøkken: Laminat på gulv, og ubehandlet og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen,

mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn, platetopp og vaskemaskin.

Soverom: Tregulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Skyvedørsgarderobe og utgang til balkong.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, dusjhjørne, innfellbare dusjdører og mekanisk avtrekk.

Toalett: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Utstyrt med veggmontert wc, naturlig avtrekk og servant.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2015	Kjøkken installert i regi av tidligere eier.	Ja
2015	Badet ble rehabilitert i regi av tidligere eier.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	2	0	2	0	0
3. etasje	54	54	0	0	0
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**61**	**54**	**7**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	2	0	2	Ingen primærrom.	Loftsbod på ca 2 kvm.
3. etasje	54	54	0	Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	5	0	5	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal.
Totalt m²	**61**	**54**	**7**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til brannbalkong fra soverommet.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 5 kvm og loftsbod på 2 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 260 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Brannbalkong. Kun egnet til rømningsformål, men vurderes likevel ettersom det er satt inn balkongdør med adkomst til balkongen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 7,2 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 91 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

Tilstandsgrad 2 settes pga for lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv, og åpninger større enn 10 cm må tettes av hensyn til barnesikkerhet.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags og 3-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2016. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Swedoor med brann og lydklassifisering B30/db35.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

Ingen merknader.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**

3. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 2 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 5 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 5 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 3 mm, 4 mm, 6 mm, 6 mm.
Lokalt avvik: 6 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 12 mm (venstre), 18 mm (rett frem), 12 mm (høyre), 4 mm (midt på gulvet).
Avvik: 18 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes pga stedvis løse teglstein som er limt på eksisterende pipe i stuen. Det er ikke behov for strakstiltak. Pipe er kontrollert av brannvesenet i 2019 og funnet uten avvik.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
For å lukke avviket må løse teglstein tas ned og limes på nytt.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av porselen. Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn, platetopp og vaskemaskin.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling. ANBEFALTE TILTAK: Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Soilrør av støpejern. Innvendige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt
Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Dersom byggets avløpsrør har utløpt forventet levetid kan det i noen tilfeller lønne seg å gjennomføre en rørfornying i stedet for total utskifting. På denne måten slipper man destruktive tiltak og man kan gjøre utbedring på innsiden av avløpsrørene.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppgradert i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Det er etablert et waterguard-system som stenger vannet ved en eventuell lekkasje.
Stoppekraner er montert under kjøkkenbenk.

Ingen merknader.

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Eltilsyn juli 2020.
Ingen merknader.

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	

Årstall
2015

Størrelse
120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-1

Ingen merknader.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Bad pusset opp i 2015.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-2

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: flatt gulv
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 15 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må gulvet sparkles opp slik at det blir jevnt fall mot sluk på minst 1:100 og membranen skjøtes/brettes opp under dørterskelen slik at den kommer 15 mm over ferdig flis i døråpningen. På kort sikt anbefales det å etablere åpninger (f.eks ved å bore huller) i gulvskinne slik at evt lekkasjevann får mulighet til å renne til sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-1

Badet er bygget opp med sveiset bunnmembran og plastsluk.

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-1

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt — TG-0

Hulltaking er utført via åpning i vegg fra tilstøtende rom (kjøkken).

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Norén, Elisabeth Haugland	9578-5993-4-3405459	2025-05-19 21:14:55
Ask, Christoffer Noren	9578-5998-4-1643591	2025-05-19 21:24:53

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
19. mai 2025

Oppdragsnummer
8-0285/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hegermanns gate 10A, 0478 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Christoffer Haugland Norén, Elisabeth Haugland Norén

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 83548655
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier: Vennetjeneste uført av pensjonert murmester med fagbrev. Fliser og støp. Oslo membran service AS, membran 0-5 M, inkl. 15 cm oppbrett.16/12-14. Alt elektrisk på bad ink. varmekabler. Kampen installasjon AS. 29/12-14. (Dette er faktura datoer, arbeidet ble gjort ca. November.) Nåværende: Bytte av varmetermostat til baderomsgulv- Elsjekk AS. April 22. Tatt opp gamle gulvfliser og lagt gulvfliser bad + dusj, 1 flise på dusjvegg –Skape bygg. Mai 22. Fugemasse mellom gulvfliser på badet – okt. 22 (Gjort av skape bygg, men ikke fått dokumentasjon på det da det var reklamasjon) Tatt opp 1 løs gulvflis og lagt på nytt - Murmester Skauge AS. Des. 24 Tatt opp gamle gulvfliser og lagt gulvfliser på toalett – Murmester Skauge AS. Des. 24

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier: Oslo membran service AS, membran 0-5 M, inkl. 15 cm oppbrett.16 /12-14.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vedlagt mail fra tidligere eier om oppbygging av bad. Skal ha blitt gjort som vennetjeneste av pensjonert murmester med fagbrev. Vedlegg mail som er skrevet av Aud Brunvoll Iversen dato: 06.03.18.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt teglsteinsfliser pipevegg. Brukt brannsikkert matriale – okt. 19 (Egeninnsats) Bytte av vedovn, Aduro 9 peisovn- Stokvold peis og montering. Okt. 19. Foreligger sjekkliste og bekreftelse på utført kontroll av ildsted av Stokvold peis og montering datert 22/10-19.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eier: Montering av varmekabler TKXP bad. Termostat m/gulvføler. Monterings av ny 16A kurs til bad og kjøkken. Montering av bryter og downligth bad. Utført av Kampen instillasjon AS, Des 14. Nåværende: Bytte av jordfeilautomat 25A 2P/C A-TYPE i sikringsskap og Satt inn 2 stikkontakter RS 1050 PT ph på soverommet, bytte fra jorda til ujorda– Sept-okt .20. Utført av Sagene elektro AS. Sagene elektro AS har sendt dokumentasjon på dette til EL-tilsynet, foreligger også samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det ble utført tilsyn på det elektriske anlegget 01.07.2020 av El-tilsynet AS, fikk da beskjed om å gjøre utbedringer som ble gjort av Sagene elektro, sept-okt 20. Sak ble avsluttet.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Nabo i første etasje har utvidet leiligheten sin ned til kjelleren. Han opptok daværende bod. Det har blitt bygget nye boder. Utført arbeid 2024-2025.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malt vegger stue + soverom – Juni 18 (Egen innsats) Satt opp komfyrvakt – Sagene Elektro AS. Sept. 20 Bytte av stekeovn – Des. 20 (Egen innsats) Bytte av oppvaskmaskin + bytte av vannlås kjøkken – 24T-rørservice AS. Des. 20 Lagt gulv + varmefolie på kjøkkengulv – Okt. 21 (Egen innsats) Teglsteinsfliser på 1 vegg kjøkken – Mai 22 (Egen innsats) Maling av gang – Juni 22 (Egen innsats) Garderobeskapsinnredning – Feb. 25 (Egen innsats) Malt kjøkkenvegger – April 25 (Egen innsats)

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Sprekker og løse fliser på baderom, utbedret først i Mai 22 av Skape bygg. Fugemasse sprekker opp på noen av flisene igjen i sept-okt 22, Skape bygg utbedrer dette ved å legge ny fuge. Fugemasse sprekker opp og fliser løsner i nov-des 24, dette blir utbedret av Murmester Skauge AS. Muntlig beskjed fra Murmester Skauge at det burde blitt brukt annen fugemasse/fliselim i tørr sone ved forgie utbedring.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Fått ny bod i kjeller 2025 på nabo i første etasjes regning, da han bygget leiligheten ned i kjeller. Går et rør i gjennom boden som har kondens, så drypper vann ned på gulvet. Avtalt at det skal utbedres på nabos regning.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Sommeren 2018 gikk det ikke å lukke ene øverste vindu på soverom, borettslaget ble kontaktet som fikk inn fagperson til å fikse det. Ble på garanti/eller borettslaget regning. Noe svart misfarging i hjørnene på silikon i vinduene stue. Ikke fått dette sjekket.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Sikringskap: Jordfeilbryter løste ikke ut ved bruk av prøveknappen. Jf.fel §21. Kurs 2. Utbedret av Sagene elektro Sept 20.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Skjevheter i gulv soverom/stue.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Tidligere eier:Under oppussing ble det fjernet avretningsmasse fra rør dusjen som ved en feiltagelse hadde hanvet der. Det ble fjernet og det ble gjennomført en kamerainspeksjon av TT teknikk for å forsikre at alt var tatt ut. Det var det. Tilbakeslag av avløpsvann til dusj feb 23. Borettslaget ble kontaktet som kontakter firma de har avtale med for gjennomspyling av rør, ble funn av tett rør av felles hovedrør. Regning tatt av borettslag. Ved tette sluk/rør skal borettslaget kontaktes for gjennomspyling.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Er en sprekk i benkeplate ved kjøkkenvasken, tettet med silikon av Skape bygg, Mai 22.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport på leiligheten fra tidligere salg i 2018

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i tidligere tilstandsrapport fra 2018.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Rehabilitering av vann og avløp, ikke bestem tidspunkt som vi er klar over, men at det er estimert at det kan skje i løpet av de neste 5-15 årene.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0285/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ask, Christoffer Noren	2025-05-19	Norén, Elisabeth Haugland	2025-05-19

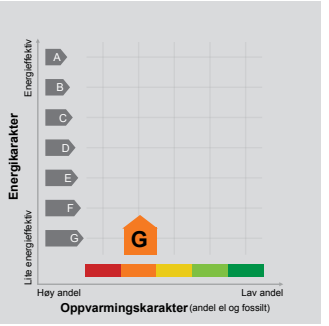
Identifikasjon: BankID Ask, Christoffer Noren

Identifikasjon: BankID Norén, Elisabeth Haugland

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hegermanns gate 10A
Postnummer	0478
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	102
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80555180
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-121161
Dato	15.05.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 8 198 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 138 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	800 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Fyr riktig med ved

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1920
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: 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. Montér 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.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: 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.

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: 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.

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Montering 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 21: 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftetthet 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 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: 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.

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV V	**Vår ref.:**	24/51	**Fødselsdato eier:**	14.08.1991
HEGERMANNS GATE 10 A	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	31.07.1993
0478 OSLO	**Eiere:**	Christoffer Norén Haugland, Elisabeth Norén Haugland		
Organisasjonsnr: 947 837 427	**Andelsnr:**	51		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 044**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Tillegg kollektivt internett	178
	Renter og avdrag	672
	Renter og avdrag	178
	Felleskostnader	2 893
	Trappevasktillegg	123

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	123 974	Gjeld siste årsoppg.:	135 763
Klient ajourf. lån:	12 102 367,70	Klient gj. s. årsoppg.:	13 197 723

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12128821099, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.06.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 02.06.2025: 2 446 168
Andel av saldo: 25 163
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.09.2044)

Lånenummer: 12132387395, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.06.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 84
Saldo per 02.06.2025: 9 605 552
Andel av saldo: 98 811
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2046)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Mikkel Frøsig Pedersen
Adresse:	Omsens gate 12 A
Postnr/-sted:	0478 OSLO
E-post:	styret@torshov5.no
Webside:	www.torshov5.no

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

5: Restanse felleskostnader pr. 02.06.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	135 763	Andre inntekter:	12 708
Annen formue:	68 264	Utgifter:	7 264		

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV V	**Vår ref.:**	24/51	**Fødselsdato eier:**	14.08.1991
HEGERMANNS GATE 10 A	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	31.07.1993
0478 OSLO	**Eiere:**	Christoffer Norén Haugland, Elisabeth Norén Haugland		
Organisasjonsnr: 947 837 427				

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	51	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1920				
Gårds/bruksnr:	225/368, 225/203, 225/199, 225/201, 225/102, 225/145				
Bygningstype:	Bygård				
Feste/eiet tomt:	Festet		Tomteareal:	3136.1	
Årlig festeavgift:	1,00, 1,00, 1,00, 106 779,00, 1,00, 1,00				
Avg. reguleres:	<ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, 01.11.2031, <ukjent>, <ukjent>				

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	83548655		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1920	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0301
Etasje:	3/V	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei	BOA	54		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	024-016	P-rom	54
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

UTBYGGINGSREGLER
Generalforsamlingen har vedtatt regler for salg av loft- og kjellerareal samt utvidelse av leiligheter.

HJEMMESIDE
www.torshov5.no

FIBERBREDBÅND, KABEL-TV
Borettslaget har avtale med GlobalConnect om leveranse av 1 Gbit fiber-Internett til alle. Avtalen gir valgfrihet på om man ønsker tv-løsning eller ikke. Avtalen gir rabatt fra RiksTV. Informasjon på borettslagets nettsider. Avtalen med GlobalConnect gjelder frem til oktober 2024.

NØKLER OG SKILT
Borettslaget har nummererte systemnøkler levert av Sikkerhet og Design AS. Nøkler til inngangsdør, fellesarealer og til fellesvaskeri i Omsens gate 12A er samme nøkkel. Systemnøkkel skal bestilles ved henvendelse til vaktmester. Andelseier må selv dekke kostnaden for bestilling av nøkler. Se borettslagets nettsider for mer informasjon om bestilling.

Navneskilt til dørtelefonen bestilles hos vaktmester.

Navneskilt til postkasser kan bl.a. bestilles hos www.skilthandelen.no eller hos flere jernvare- og malerbutikker. Andelseier må selv dekke kostnaden.

BRANNSLOKNINGSUTSTYR (EIES AV BORETTSLAGET)
1 stk pulverbrannslokker (leiligheter med loft-/kjellerutbygging har 2 stk brannslokkere)
1 stk brannteppe

Styret godkjenner ikke overdragelse av andel, der selger ikke har sørget for at overnevnte brannslokningsutstyr er i leiligheten.

VAKTMESTER, RENHOLD OG ANNET
Rudolfsens Vaktmesterservice utfører vaktmestertjenester. Vaktmester er tilstede minst to ganger ukentlig.

Rene Rom AS utfører renholdstjenester. Trapper vaskes ukentlig. Bytte av dørmatter inngår i avtalen. Vinduer i fellesarealer vaskes to ganger i året

Gårdreform Snø og Grønt AS utfører hagestell og snøbrøyting. Hagestell omfatter bakgården samt langs Omsens gate og Hegermanns gate.

Oslo Veggdyrkontroll AS utfører skadedyrkontroll og -bekjempelse i fellesarealer.

Borettslaget Torshov KV V	**Vår ref.:**	24/51	**Fødselsdato eier:**	14.08.1991
HEGERMANNS GATE 10 A	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	31.07.1993
0478 OSLO	**Eiere:**	Christoffer Norén Haugland, Elisabeth Norén Haugland		

Organisasjonsnr: 947 837 427

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FORLENGELSE AV FESTEAVTALEN MED OSLO KOMMUNE
Festekontrakten blir forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021. Ny årlig festeavgift ser foreløpig ut til å bli ca. kr 100 600. I 2020 er festeavgiften ca. kr 85 000.

FORKJØPSRETT
Laget har forkjøpsrett for andelseierne

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

Tilstandsvurdering med forslag til vedlikeholdsplan (10 års periode) ble utarbeidet nov. 2019.

PARKERING
Borettslaget tilbyr ikke parkering til bil eller motorsykkel/scooter. Oslo kommune tilbyr beboerparkering i Hegermanns gt, Omsens gate og Krebs' gate. Nærmeste ladestasjoner er i Omsens gate.

SYKKELPARKERING
Søknad om sykkelparkering i søppelrommet sendes til styret på epost. Det må påregnes noe ventetid da det for tiden er venteliste. Sykler i gårdsrommet skal parkeres på sykkelparkeringsplassene.

BARNEVOGNPARKERING
Borettslaget tilbyr barnevognparkering i eget lokale. Beboere med barnevogn kan søke om plass ved å sende epost til styret. Barnevogner må ikke hindre rømming eller plasseres foran kjellerdører i oppganger.

LOFT- OG KJELLERBODER
Alle leiligheter disponerer 1 kjellerbod og 1 loftsbod. Unntak fra denne reglen gjelder leiligheter med loft- og kjellerutbygging hvor en bod kan være inne i leiligheten og enkelte sammenslåtte leiligheter som disponerer 2 kjeller- og loftsboder.

FORSIKRING
Forsikringsskade meldes via styret.

ILDSTED
I 2012 ble pipeløp og skorsteiner rehabilitert. Alle leiligheter har tilgang til minst ett pipeløp men ikke alle pipeløp kan tas i bruk for fyring. Styret har plantegninger som viser hvilke pipeløp som er rehabilitert og i bruk i dag. Ved montering av ildsted skal kun kvalifisert montør benyttes og montering skal gjøres iht. gjeldende krav. Tiltaket skal meldes til Brann- og redningsetaten i Oslo ved Boligseksjonen med kopi til styret. Ved montering skal det gjennomføres en kvalifisert kontroll. Pipeløp i leiligheten må være synlig for inspeksjon iht. gjeldende krav. Mer informasjon finnes på borettslagets nettsider.

FELLESVASKERI
Borettslaget har et fellesvaskeri i kjelleren i Omsens gate 12 A.
Fellesvaskeriet kan brukes alle dager mellom 08.00 og 22.00, unntatt er offentlige høytidsdager. Informasjon om kjøp av vaskekort og regler for bruk av vaskeriet finnes på borettslagets nettsider og på oppslag i fellesvaskeriet.

Borettslaget Torshov KV V	**Vår ref.:**	24/51	**Fødselsdato eier:**	14.08.1991
HEGERMANNS GATE 10 A	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	31.07.1993
0478 OSLO	**Eiere:**	Christoffer Norén Haugland, Elisabeth Norén Haugland		

Organisasjonsnr: 947 837 427

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

BRUKSOVERLATING
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på burettslagslova og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Søknadsskjema for fremleie finnes på borettslagets nettside sammen med informasjon om korttidsutleie. Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Annen informasjon:

Borettslaget Torshov KV V

Generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 08.05.2025, kl 17:00

Sted: Zoom



Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret@torshov5.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Torshov KV V torsdag 08.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____





Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Link: https://us06web.zoom.us/j/83348512098

Meeting ID: 833 4851 2098
Passcode: 397354

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Generalforsamling i Borettslaget Torshov KV V

Torsdag 08.05.2025, kl 17:00
Zoom

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Torshov KV V

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 189.360,-

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Mikkel Frøsig Pedersen (stiller til gjenvalg)

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Tor Kristian Flage (stiller til gjenvalg)
Marie Legernes Teigen (stiller til gjenvalg)

Styremedlemmer som har ett år igjen av sin periode:

Helga Hem
Anna Sandermoen

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Atle Silgjerd
Kristoffer Bjørn-Hansen

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 30.04.2025

Styret i Borettslaget Torshov KV V

Styreleder, Mikkel Frøsig Pedersen
Styremedlem, Helga Sofie Steinsholt Hem
Styremedlem, Tor Kristian Flage
Styremedlem, Anna Sandermoen
Styremedlem, Marie Legernes Teigen
1. varamedlem, Atle Silgjerd
2. varamedlem, Kristoffer Bjørn-Hansen

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Torshov KV V

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Mikkel Frøsig Pedersen
Styremedlem, Helga Sofie Steinsholt Hem
Styremedlem, Tor Kristian Flage
Styremedlem, Anna Sandermoen
Styremedlem, Marie Legernes Teigen
1. varamedlem, Atle Silgjerd
2. varamedlem, Kristoffer Bjørn-Hansen

Styret har bestått av 3 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på styret@torshov5.no

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Torshov KV V

Borettslaget Torshov KV V er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 947837427. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 100 boligenheter og 1 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Vaktmester- og renholdstjeneste

Rudolfsens Vaktmesterservice utfører vaktmestertjenester. Vaktmester er til stede minst to ganger ukentlig.

Rene Rom AS utfører renholdstjenester. Trapper vaskes ukentlig. Bytte av dørmatter inngår i avtalen. Vinduer i fellesarealer vaskes to ganger i året.

Gårdreform Snø og Grønt AS utfører hagestell og snøbrøyting. Hagestell omfatter bakgården samt langs Omsens gate og Hegermanns gate.

Phm skadedyrkontroll AS utfører skadedyrkontroll og -bekjempelse i fellesarealer.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med GlobalConnect om leveranse av 1 Gbit fiber-Internett til alle. Avtalen gir valgfrihet på om man ønsker tv-løsning eller ikke. Avtalen gir rabatt fra RiksTV. Informasjon på borettslagets nettsider.

Nøkler, skilt

Borettslaget har nummererte systemnøkler levert av Sikkerhet og Design AS. Nøkler til inngangsdør, fellesarealer og til fellesvaskeri i Omsens gate 12A er samme nøkkel. Systemnøkkel skal bestilles ved henvendelse til vaktmester. Andelseier må selv dekke kostnaden for bestilling av nøkler. Se borettslagets nettsider for mer informasjon om bestilling.

Navneskilt til dørtelefonen bestilles hos vaktmester.

Navneskilt til postkasser kan bl.a. bestilles hos www.skilthandelen.no eller hos flere jernvare- og malerbutikker. Andelseier må selv dekke kostnaden.

Fellesvaskeri

Borettslaget har et fellesvaskeri i kjelleren i Omsens gate 12 A.

Fellesvaskeriet kan brukes alle dager mellom 08.00 og 22.00, unntatt er offentlige høytidsdager. Informasjon om kjøp av vaskekort og regler for bruk av vaskeriet finnes på borettslagets nettsider og på oppslag i fellesvaskeriet.

Sykkel- og barnevognparkering

SYKKELPARKERING
Søknad om sykkelparkering i søppelrommet sendes til styret på epost. Det må påregnes noe ventetid da det for tiden er venteliste. Sykler i gårdsrommet skal parkeres på sykkelparkeringsplassene.

BARNEVOGNPARKERING
Borettslaget tilbyr barnevognparkering i eget lokale. Beboere med barnevogn kan søke om plass ved å sende epost til styret.

Barnevogner må ikke hindre rømming eller plasseres foran kjellerdører i oppganger.

Ildsted

Ved montering av nytt ildsted skal kun foretak med sentral godkjenning benyttes og montering skal gjøres iht. gjeldende krav. Tiltaket skal meldes til Brann- og redningsetaten i Oslo ved Boligseksjonen med kopi til styret. Ved montering skal det gjennomføres en kvalifisert kontroll. Alle leiligheter har tilgang til minst ett pipeløp men ikke alle pipeløp kan tas i bruk for fyring etter piperehabiliteringen i 2012. Pipeløp i leiligheten må være synlig for inspeksjon iht. gjeldende krav. Styret har plantegninger som viser hvilke pipeløp som er rehabilitert og i bruk i dag. Mer informasjon finnes på borettslagets nettsider.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for

vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

Brannslukningsapparater skal kontrolleres i regi av borettslaget før utgangen av 2025.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Torshov KV V, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Befaringer iht internkontrollforskriften

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Torshov KV V er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 83548655.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 12 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2024
• Nye brannsentraler i alle oppganger

2021-2023
• Takarbeid Vogt gate 59 og Krebs gate 7

2021
• Utbedring av stikkledninger for avløp
• Utbedring av overvannsledning i bakgård

2017
• Nye ytterdører

2016
• Utskifting av vinduer i fasaden
• Branntetting i kjellere Radonmåling og tiltak

2014
• Felles brannvarslingsanlegg
• Nye branndører i fellesarealer Nytt lekestativ
• Omtekking av kuppel Krebs' gate 7B

2013-2019
• Utbedringer på tak og fasade
• Nye porter og maling av portrom Montering av slukkeutstyr i alle fellesarealer
• Ny bunnledning Vogts gate 59 A-B

2012
• Totalrenovering av piper over tak

2011-2012
Innvendig renovering av pipeløp, rehabilitering av skorsteiner og bytte av alle feieluker

2010 - 2011
• Total renovering av næringslokalet

2009
• Oppussing av oppganger

2005 - 2007
• Utskifting/oppgradering av elektrisk anlegg i leiligheter 2005
• Montering av brannsikringsutstyr i leiligheter

2000
• Nye entredører

1999 - 2000
• Oppgradering/beplantning av bakgård

1996 - 1997
• Nye stigeledninger

1990 - 1993
• Oppussing av fasaden

1980 - 1990
• Omlegging av tak i deler av gården

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt fem møter.

Det er gjennomført befaringer i felles- og utearealer og leiligheter. I tillegg har det vært avholdt arbeidsmøter ved behov og møter med forretningsfører Oslo og Omegn Boligforvaltning (OBF).

Styret har i perioden hatt fokus på:

- Reklamasjon og forsikringssak etter skade på brannvarslingsanlegget pga. lynnedslag

- Saksbehandling av søknader om kjøp av fellesarealer/utbygging av leiligheter
- Saksbehandling, bl.a klager, manglende betaling av felleskostnader mv.
- Nytt avtale om fiberbredbånd
- Kontakt med DNB Eiendom for leie av næringslokalet
- Vedlikehold av utearealer
- Vurdere rehabilitering iht. tilstandsvurdering, samt oppfølgning av løpende vedlikehold og reparasjoner
- Oppdatering av borettslagets nettsider og Naborom
- Gjennomføring av vår- og høstdugnad og velferdstiltak som julegrantenning
- Samarbeid med de andre torshovkvartaler der erfaringer og utveksle informasjon

30.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Torshov KV V

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	4 668 895	4 646 398	4 969 419	5 157 288
Sum		**4 668 895**	**4 646 398**	**4 969 419**	**5 157 288**
Andre inntekter	2	809 151	0	0	0
Sum andre inntekter		**809 151**	**0**	**0**	**0**
Sum		**5 478 046**	**4 646 398**	**4 969 419**	**5 157 288**
Forretningsførsel og revisjon	3	281 190	274 669	276 699	300 300
Lønn og honorar	4	205 380	205 380	216 060	216 059
Vedlikehold	5	500 344	1 978 652	485 000	463 000
Eksterne tjenester	6	431 564	421 828	466 080	428 000
Kabel-tv og bredbånd		315 217	319 309	350 112	213 600
Forsikring		938 267	852 955	938 300	1 118 172
Kommunale avgifter		1 054 752	908 307	1 065 000	1 194 000
Festeavgifter		106 784	106 784	106 784	106 800
Brensel og strøm		92 245	81 771	102 000	100 000
Andre driftsutgifter	7	219 105	128 885	99 250	200 000
Sum		**4 144 848**	**5 278 540**	**4 105 285**	**4 339 931**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**1 333 197**	**-632 142**	**864 134**	**817 357**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**1 333 197**	**-632 142**	**864 134**	**817 357**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	160 977	134 089	0	130 000
Renteinntekter	8	171 883	131 973	4 900	75 000
Rentekostnad	9	705 929	643 936	666 784	682 037
Andre finansposter	10	-93 366	-84 643	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-279 702**	**-293 231**	**-661 884**	**-477 037**
Årsresultat	**11**	**1 053 495**	**-925 373**	**202 250**	**340 320**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-264 665	-294 150	-301 643	-309 562
Endring i disponible midler	**11**	**788 830**	**-1 219 523**	**-99 393**	**30 758**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	17, 18	2 214 341	2 214 341
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	2 500	2 500
Sum anleggsmidler		**2 216 841**	**2 216 841**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		21 595	43 269
Til gode av forretningsfører		600	1 800
Forskuddsbetalte kostnader	13	19 700	38 320
Andre fordringer		34 202	18 294
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 142 198	2 587 920
Innestående på særvilkår		1 405 892	1 318 140
Sum omløpsmidler		**4 624 187**	**4 007 743**
SUM EIENDELER		**6 841 028**	**6 224 583**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	26 700	26 700
Annen egenkapital 1.1		-6 421 473	-5 496 100
Årets resultat	11	1 053 495	-925 373
Sum egenkapital	**15**	**-5 341 278**	**-6 394 773**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	12 129 883	12 394 548
Sum langsiktig gjeld		**12 129 883**	**12 394 548**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 823	21 698
Gjeld til forvaltningsklient		0	2 401
Leverandørgjeld		23 041	83 652
Påløpne renter		4 792	68 470
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	29 086
Annen kortsiktig gjeld		7 767	19 501
Sum kortsiktig gjeld		**52 423**	**224 808**
Sum gjeld		**12 182 306**	**12 619 357**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 841 028**	**6 224 583**

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Torshov KV V

Sted:_____, dato:_____

Mikkel Frøslg Pedersen
Styreleder

Marie Legernes Teigen
Styremedlem

Anna Sandermoen
Styremedlem

Tor Kristian Flage
Styremedlem

Helga Sofie Steinsholt Hem
Styremedlem

Noter 24 Borettslaget Torshov KV V

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	2 896 272	2 896 272	3 099 091	3 374 986
3602 Leieinntekt forretningslokaler	387 968	370 600	387 967	398 054
3607 Renter og avdrag	867 720	867 720	968 428	991 597
3611 Inntekt trappevask	147 600	147 600	152 933	147 051
3625 Inntekt bredbånd	336 000	336 000	336 000	213 600
3692 Inntekt vaskeri	33 335	28 206	25 000	32 000
Sum	**4 668 895**	**4 646 398**	**4 969 419**	**5 157 288**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	809 151	0	0	0
Sum	**809 151**	**0**	**0**	**0**

Andre inntekter er salg av fellesareal.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	7 125	6 500	6 760	7 300
Forretningsførerhonorar	210 750	207 636	215 939	221 000
Aksjeutbytte fra OBF	-160 977	-134 089	0	-130 000
Annen regnskapsførsel	63 315	60 533	54 000	72 000
Sum	**120 213**	**140 580**	**276 699**	**170 300**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	180 000	180 000	189 360	189 360
Arbeidsgiveravgift	25 380	25 380	26 700	26 699
Sum	**205 380**	**205 380**	**216 060**	**216 059**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	42 746	1 790 547	450 000	450 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	401 567	36 625	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	11 572	118 041	0	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	17 228	0	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	7 937	30 666	35 000	13 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	3 295	2 773	0	0
6695 Egenandel forsikring	16 000	0	0	0
Sum	**500 344**	**1 978 652**	**485 000**	**463 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	172 034	166 682	180 000	180 000
6360 Renhold	154 593	148 318	192 400	155 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	92 686	43 812	43 680	93 000
6725 Juridisk rådgivning	12 250	0	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	52 266	50 000	0
6740 Honorar konsulenttjenester	0	10 750	0	0
Sum	**431 564**	**421 828**	**466 080**	**428 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6540 Inventar / kontoutstyr	7 345	0	0	0
6553 Lisenskostnader	2 985	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	4 331	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	6 872	30 586	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	9 601	8 709	0	0
7320 Hjemmeside	0	1 336	0	0
7400 Kontingent HL	3 100	2 900	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	0	0	12 000	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	13 212	15 000	0
7770 Bank og kortgebyrer	6 035	9 907	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	14 716	23 615	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	0	0	20 000	0
7790 Andre driftskostnader	168 452	34 290	52 250	200 000
Sum	**219 105**	**128 885**	**99 250**	**200 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	168 547	131 973	4 900	75 000
8059 Renteinntekter foreningskonto	3 336	0	0	0
Sum	**171 883**	**131 973**	**4 900**	**75 000**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 Lånenr 1212.88.21099	143 760	130 642	135 777	138 555
8145 LÅnenr 1213.23.87395	562 169	513 294	531 007	543 482
Sum	**705 929**	**643 936**	**666 784**	**682 037**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-93 366	-84 643	0	0
Sum	**-93 366**	**-84 643**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**3 782 934**	**5 002 457**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	1 053 495	-925 373
Avdrag langsiktig lån	-264 665	-294 150
B. Årets endring i disponible midler	**788 830**	**-1 219 523**
C. Disponible midler 31.12	**4 571 764**	**3 782 934**

Note 12 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
Sum	**2 500**	**2 500**

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1749 Forskuddsbetalte kostnader	19 700	38 320
Sum	**19 700**	**38 320**

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 100 andeler a kr 100 pr. rom

Noter 24 Borettslaget Torshov KV V

Note 15 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 16 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Utskifting av vinduer	
Lånenummer:	**12132387395**	**12128821099**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2014
Rentesats:	5.75 %	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.03.2046	30.09.2044
Opprinnelig lånebeløp:	12 000 000	9 733 336
Lånesaldo 01.01:	9 894 578	2 529 056
Avdrag i perioden:	228 311	65 440
Lånesaldo 31.12:	**9 666 267**	**2 463 616**
Saldo 5 år frem i tid:	8 315 510	2 073 831

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128821099	1	43 787	43 787
	1	36 820	36 820
	1	36 659	36 659
	2	36 482	72 964
	1	36 003	36 003
	1	34 995	34 995
	1	34 638	34 638
	1	34 393	34 393
	1	32 225	32 225
	1	32 156	32 156
	1	31 709	31 709
	1	31 244	31 244
	1	31 028	31 028
	1	30 969	30 969
	1	30 694	30 694
	1	30 262	30 262
	1	29 704	29 704
	1	27 803	27 803
	1	27 551	27 551
	1	27 390	27 390
	1	27 291	27 291
	1	26 926	26 926
	2	26 547	53 094
	1	26 169	26 169
	2	25 980	51 960
	1	25 915	25 915
	2	25 532	51 064
	1	25 412	25 412
	9	25 343	228 087
	1	24 018	24 018
	1	23 915	23 915
	8	23 072	184 576
	3	22 969	68 907

Lån

	4	22 676	90 704
	2	22 573	45 146
	2	22 194	44 388
	2	22 108	44 216
	3	21 954	65 862
	6	20 766	124 596
	12	20 732	248 784
	5	20 044	100 220
	6	19 872	119 232
	1	19 373	19 373
	1	18 771	18 771
	1	17 738	17 738
	1	14 263	14 263
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132387395	1	171 802	171 802
	1	144 468	144 468
	1	143 837	143 837
	2	143 140	286 280
	1	141 261	141 261
	1	137 306	137 306
	1	135 906	135 906
	1	134 944	134 944
	1	126 438	126 438
	1	126 168	126 168
	1	124 413	124 413
	1	122 590	122 590
	1	121 741	121 741
	1	121 510	121 510
	1	120 430	120 430
	1	118 737	118 737
	1	116 548	116 548
	1	109 089	109 089
	1	108 099	108 099
	1	107 469	107 469
	1	107 081	107 081
	1	105 646	105 646
	2	104 161	208 322
	1	102 676	102 676
	2	101 933	203 866
	1	101 680	101 680
	2	100 178	200 356
	1	99 706	99 706
	9	99 436	894 924
	1	94 238	94 238
	1	93 833	93 833
	8	90 525	724 200
	3	90 120	270 360
	4	88 972	355 888
	2	88 567	177 134
	2	87 082	174 164
	2	86 745	173 490

Lån

3	86 137	258 411
6	81 479	488 874
12	81 344	976 128
5	78 644	393 220
6	77 969	467 814
1	76 011	76 011
1	73 649	73 649
1	69 598	69 598
1	55 962	55 962

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi på kroner 2.214.341,-

Note 17 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 214 341
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 214 341
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 214 341
Antatt levetid i år :	

Note 18 - Bygninger

Eiendommen er anskaffet 15.02.1954 for bokført verdi 2 214 341. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Torshov KV V.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Torshov KV V

Styreleder	Mikkel Frøsig Pedersen (sign.)	16.04.2025
Styremedlem	Marie Legernes Teigen (sign.)	15.04.2025
Styremedlem	Tor Kristian Flage (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Anna Sandermoen (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Helga Sofie Steinsholt Hem (sign.)	14.04.2025

PROTOKOLL

2025



Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov KV V

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torshov KV V som viser et overskudd på NOK 1 053 495. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 16.04.2025

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.

Lillestrøm, 16. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 16.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

16.04.2025 11:35:46

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov KV V torsdag 08.05.2025 kl. 17:00 - Zoom.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Torshov KV V

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 14 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 15 stemmeberettigede.
ved pkt. 3.4 logget en eier seg til møtet, og det er ved dette punktet til sammen 16 stemmeberettigede.

Vedtak:
Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Ingebjørg Larsdotter Hjermstad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og John Kristian Alterskjær valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

En eier logget seg til møtet, og det er ved dette punktet til sammen 16 stemmeberettigede.

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt å honorere styret med kr 189.360,-

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:
Mikkel Frøsig Pedersen (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Mikkel Frøsig Pedersen ble enstemmig gjenvalgt som styreleder for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:
Tor Kristian Flage (stiller til gjenvalg)
Marie Legernes Teigen (stiller til gjenvalg)

Styremedlemmer som har ett år igjen av sin periode:
Helga Hem
Anna Sandermoen

Vedtak:
Tor Kristian Flage og Marie Legernes Teigen ble enstemmig gjenvalgt som styremedlemmer for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:
Atle Silgjerd
Kristoffer Bjørn-Hansen

Vedtak:
Kristoffer Bjørn-Hansen og John Kristian Alterskjær ble enstemmig valgt som varamedlemmer for 1 år.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamlingen ble hevet kl.17.37

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Mikkel Frøsig Pedersen, for 2 år
Styremedlem, Marie Legernes Teigen, for 2 år
Styremedlem, Tor Kristian Flage, for 2 år
Styremedlem, Anna Sandermoen, 1 år igjen
Styremedlem, Helga Sofie Steinsholt Hem, 1 år igjen
Varamedlem, Kristoffer Bjørn-Hansen, for 1 år
Varamedlem, John Kristian Alterskjær, for 1 år

Protokoll for Borettslaget Torshov KV V

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	John Kristian Alterskjær (sign.)	08.05.2025

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET TORSHOV KV V

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Torshov kv V. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett).* Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til kjønn, graviditet, etnisitet, religion, livssyn, funksjonsnedsettelse, seksuell orientering, kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk eller alder. Slike forhold kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett. Ved diskriminering gjelder likestillings- og diskrimineringsloven.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 100 boliger med andeler pålydende *NOK* 100,- pr rom. Hver andelseier kan bare eie andeler knyttet til en bolig, og kun fysiske personer kan være andelseiere. Laget eier i tillegg et næringslokale.

Hver andelseier kan bare eie en andel, med mindre annet følger av loven.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

[1] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett. Forkjøpsretten kan også gjøres gjeldende av barn av andelseiere. Fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger har tilsvarende rett. For å kunne bruke denne forkjøpsretten må barnet være fylt 18 år. Barn av andelseiere har ingen ansiennitet.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarns som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

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

Laget må gjøre forkjøpsretten gjeldende:

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Forkjøpsrettshaveren må gjøre forkjøpsretten gjeldende overfor laget:

- innen fjorten –14- dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen tre hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.[2]

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig gjennom oppslag på et egnet sted eller via elektronisk kommunikasjon om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått til eierskifte. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

[2] Se særregler i borettslagsloven § 4-16 annet ledd når forkjøpsretten utløses ved tvangssalg og arv.

Laget og eller forretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt er det forkjøpsrettshaveren som skal betale gebyret på fem ganger rettsgebyret.

Den andelseier som skal slå sammen sin leilighet med den leilighet som skal tas på forkjøp har fortrinnsrett til å overta andelen. Ellers bestemmer styret på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten regnes etter overtakelsen av andel i laget. Er det etter dette flere andelseiere med lik ansiennitet avgjøres tildelingen ved loddtrekning mellom disse. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-20.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Det må søkes på nytt for hver gang bruken overlates til en annen.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for betaling av fellesutgifter og bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i. Andelseier er forpliktet til å gi den han overlater bruken til all informasjon om husordensregler og vedtekter som gjelder i laget.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen. Skulle det oppstå sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen kan godkjenningen trekkes tilbake.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ved rehabilitering eller etablering av nytt våtrom (bad) plikter andelseieren å sørge for at Våtromsnormen følges. Det anbefales å benytte foretak med Sentral godkjenning for utførelsen. Foretaket må ha våtromssertifikat. Kravet gjelder for rehabilitering eller etablering av våtrom som skjer etter Generalforsamlingens vedtak 06.04.2022.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Ved montering av nytt ildsted skal kun foretak med sentral godkjenning benyttes og montering skal gjøres iht. gjeldende krav. Tiltaket skal meldes til Brann- og redningsetaten i Oslo ved Boligseksjonen med kopi til styret. Ved montering skal det gjennomføres en kvalifisert kontroll. Alle leiligheter har tilgang til minst ett pipeløp men ikke alle pipeløp kan tas i bruk for fyring etter piperehabiliteringen i 2012. Pipeløp i leiligheten må være synlig for inspeksjon iht. gjeldende krav. Styret har plantegninger som viser hvilke pipeløp som er rehabilitert og i bruk i dag.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon – inndriving – fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

Utgifter til kabel-TV og bredbånd fordeles andelseierne med lik sum.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[3]

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. To andelseiere med minst en tiendedel av stemmene kan likevel kreve fysisk møte.

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

[3] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær general-forsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets eventuelle årsmelding og eventuell revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Godkjenning av årsregnskap og eventuell årsmelding
- Godkjenning av eventuell revisjonsberetning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av styreleder, tre til syv medlemmer og alternativt to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.
Styremedlemmer og styrets leder velges for to år, og varamedlemmer for et år om ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Utbygging av kjeller/loft

7.1 Rammer og myndighet

I en ekstraordinær generalforsamling den 28.11.85 ble det fattet vedtak om at fellesarealer i kjeller og loft skal kunne tillegges vertikalt tilstøtende andelsleilighet som boligareal, forutsatt at andelseieren søker om det, og forutsatt at vilkårene for utbygging for øvrig er til stede.

Laget har senest i generalforsamlingen 15.5.2002 vedtatt prinsippløsninger for utbygninger og veileder for saksbehandling og bygningsmessige rammer. Prinsippløsningene og veileder tar

hensyn til de andelseierne som ikke har mulighet til å utvide leilighetene sine, slik at ikke alt fellesareal på loft og i kjeller disponeres til boligareal.

Med basis i disse vedtak har styret fullmakt til, og forutsettes å godkjenne standard lofts- og kjellerutbygginger dersom det ikke foreligger tungtveiende innvendinger fra naboer.

For øvrig vises det til retningslinjene som inntas som vedlegg til disse vedtektene, og som er lagt ut på borettslagets nettside.

Andre ut- og ombyggingssaker som avviker fra standard behandles av generalforsamlingen jfr vedtektenes punkt 6.9.

Utbyggingssaker som er avvist eller ikke innvilget av styret kan tas opp på generalforsamlingen som kan endre styrets avgjørelse med to tredjedels flertall jfr borettslagslovens § 8-9.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

8.2 Revisjon

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

8.3 Bruk av elektronisk kommunikasjon

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

8.4 Endring av vedtekter

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

Husordensregler for Borettslaget Torshov Kvartal V

Innledning
Borettslaget Torshov Kv V har 100 leiligheter fordelt på 10 oppganger. Andelseierne eier borettslaget, og vi er sammen ansvarlige for et godt bomiljø i trivelige omgivelser.

1. Ro og orden
Det skal være stille i leiligheter og gårdsrom mellom kl 23 og kl 7. Støyende oppussing og vedlikeholdsarbeid som for eksempel banking og boring i veggene kan utføres kl 7 - 22 på mandag til lørdag. På søndager og offentlige høytids- og helligdager må støyende oppussing ikke finne sted. Beboere må ta hensyn til naboene ved spilling av musikk og utøvelse av andre aktiviteter som lager høy lyd på dagtid alle dager.

Fellesarealene innvendig og utvendig skal holdes i ryddig og rene for søppel. Møbler, bygningsmaterialer, pynt (bilder, planter og lignende), sko og klær etc. må ikke settes/oppbevares på fellesarealer (loft, kjeller, trapperom etc.). Andelseiers eiendeler skal oppbevares inne i tildelt loft- og kjellerboder.

2. Avfallshåndtering
Oslo kommune har innført kildesortering for borettslagets adresser. Avfall må sorteres i plast-mat-, rest- og papiravfall, og legges i dertil merkede containere i søppelrommet. Poser til kildesortering fås gratis i dagligvarebutikker. Møbler og andre større ting må ikke etterlates i søppelrommet.
Hver enkelt må ved bruk av utearealer rydde slikt som engangsgriller og annen søppel etter seg.

3. Brannsikkerhet
Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere brannvarslings- og brannslokkingsutstyr i leiligheter og fellesareal, mens det er andelseier som til en hver tid har ansvaret for å kontrollere at utstyret er i orden i leiligheten. Dersom utstyret er defekt meldes dette skriftlig til styret.
Det er forbudt å oppbevare eller sette fra seg som møbler, bygningsmaterialer, søppelposer og brannfarlig materiale i fellesarealer (loft, kjeller, trapperom etc.).

Brannbalkongene, ytterdørene, loft- og kjellerdører er rømningsveier og må ikke sperres av møbler, avfall og andre gjenstander som hindrer fremkommelighet.

4. Renhold
Trappeoppgangene vaskes ukentlig av renholdsfirma. Vinduer i fellesareal vaskes to ganger årlig. Beboere som pusser opp eller bygger ut sin leilighet, har ansvar for å vaske støv og skitt som følger med oppussingen slik at trappeoppgangen fremstår som normalt ren. Dersom beboeren ikke følger opp dette, vil hun/han bli belastet for ekstra renholdsutgifter.

5. Bruk av vaskeri og tørkebås
Vaskeriet er åpent mellom kl 8 og kl 22 alle dager, unntatt offentlige høytidsdager. Tøy må ikke henges til tørk i tørkebåsen på offentlige høytidsdager. Se eget vaskerireglement.

6. Låsing av dører og porter
Inngangs-, kjeller-, og loftsdører skal være låst hele døgnet. Portene ut mot Krebs gate og Hegermanns gate skal holdes lukket hele døgnet. Alle beboere har ansvar for å påse at dørene er låst og at portene er lukket.

7. Kjøring og parkering i gårdsrommet
Kjøring i gårdsrommet er kun tillatt for utrykningskjøretøy og flyttebiler, samt ved nødvendig av- og pålessing. Biler og andre motoriserte kjøretøyer må ikke parkeres i gårdsrommet. Håndverkere henvises til parkering i gaten etter at de har lastet av eller lesset på nødvendige materialer og redskaper.

8. Sykkelparkering
Sykler i gårdsrommet skal parkeres på sykkelparkeringsplassene. Sykkelplass i søppelrommet kan tildeles etter søknad til styret. Se eget sykkelreglement.

9. Husdyr
Det er krav om forhåndsgodkjenning fra styret for å ha husdyr. Godkjenning gis når det ikke er til alvorlig sjenanse for andre. Lufting av husdyr på borettslagets område er ikke tillatt. Hund må holdes i bånd.

10. Framleie
Framleie må godkjennes av styret etter skriftlig søknad. Framleiere må overholde ordensreglene på samme måte som andelseiere. Dersom framleier ikke overholder husordensreglene, er det andelseier som står ansvarlig ovenfor borettslaget og naboer for evt. skader, ulemper eller bråk som forårsakes av leieboeren.

Brudd på husordensreglene er å regne som brudd på leiekontrakten.

Styret er ansvarlig for å håndheve husordensreglene. Klage på regelbrudd må formuleres skriftlig, og legges i styrets postkasse i Omsens gt. 12 A eller sendes til styrets e-post styret@torshov5.no.

Disse ordensreglene er vedtatt på ordinære generalforsamling 16. april 2013.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Torshov Kv V
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 14.12.2021
	21/40252	Anita Bliksvær	

Regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Borettslaget Torshov Kvartal 5 og Oslo kommune
Vi viser til vårt brev datert 12. mars 2020 hvor vi varslet om at festeavgiften for gnr./bnr. 225/102 mfl. ville bli regulert fra 1. november 2021.

Festeavgift fra 1. november 2021
Festeavgiften, kr 84 450, er oppregulert med 26,4 % fra 1. november 2021. Dette tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra desember 2011 til november 2021. Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 106 784.

Faktura for differansen mellom gammel og ny festeavgift for perioden 1. november – 31. desember 2021, kr 3 722, vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org.nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Torshov kv. V.

~~xxxxxx~~ eiendommene Hegermannsgt. 10, Omsensgt. 10,12,14, Arebsgt. 7, og Vogtsgate 59.

Denne har fått

og er 3108 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 70 år og regnes fra 1/11.51 Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 932,- beregnet etter 3% pst. av grunnprisen kr. 10,- pr. m² ~~(tillegg utgiften til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse)~~

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5 og 1/11 og første gang 1/5.1952.

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

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

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

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allèbeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

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

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 6. september 1954

Som fester:
Boligiaget
Torshov kv. V
Tomas Bakke
Karl Vorkhagen

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr.1.039.200,- og kr. 536.100,-, begge til Den Norske Creditbank.

O s l o, den 6. september 1954
Boligrådmannen.

Johansen & Nielsen, Oslo

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Opphevet helt eller delvis av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

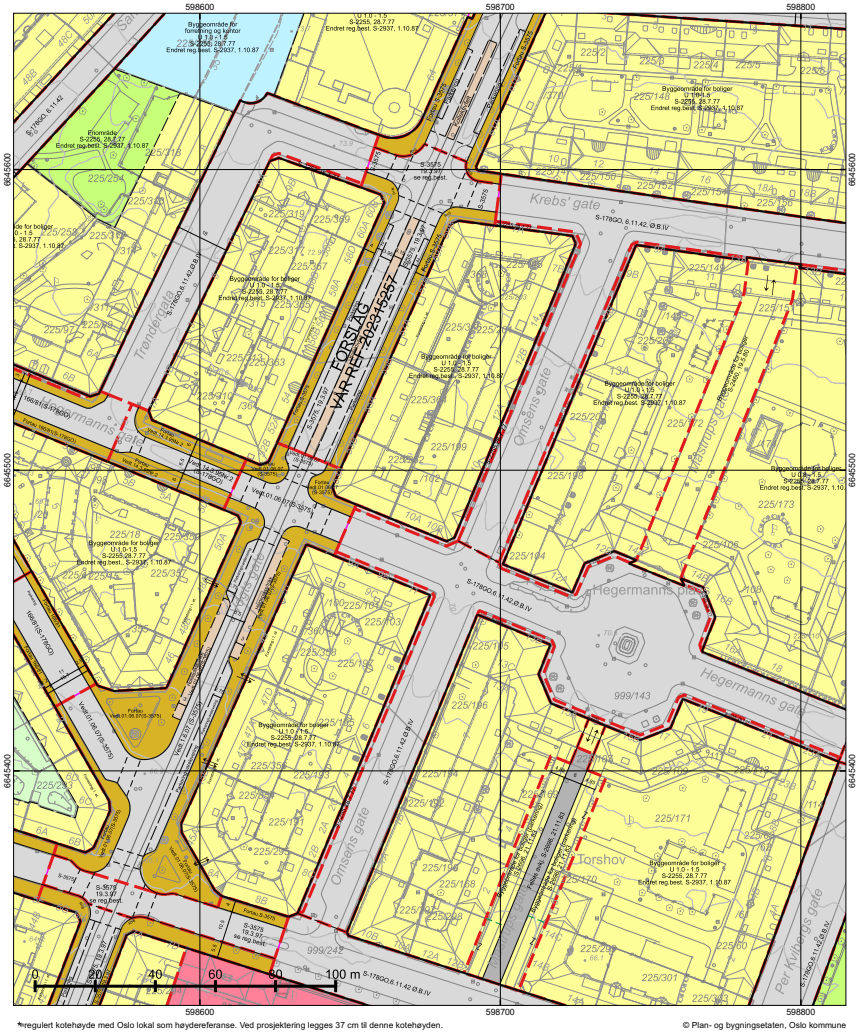
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

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

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Regulert eiendomsgrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z — Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ — Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 15.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

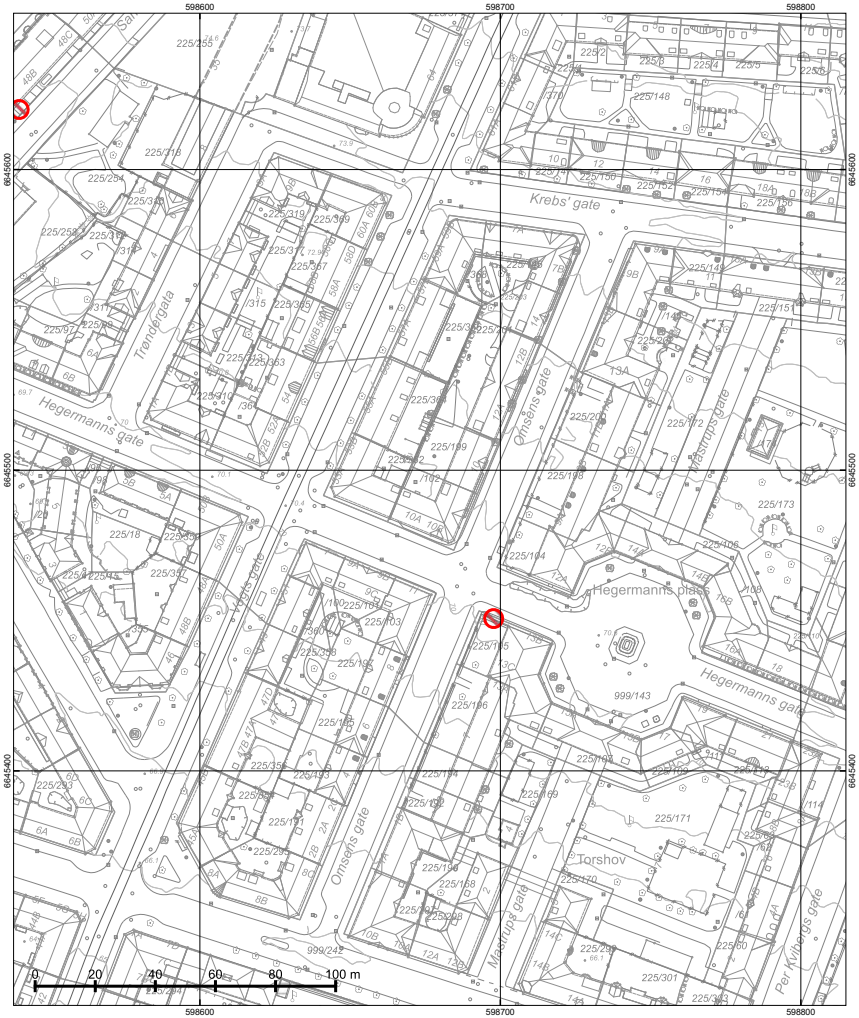
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143029/ 86512184
Deres ref.: 199965
Adresse: HEGERMANNS GATE 10A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/102

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

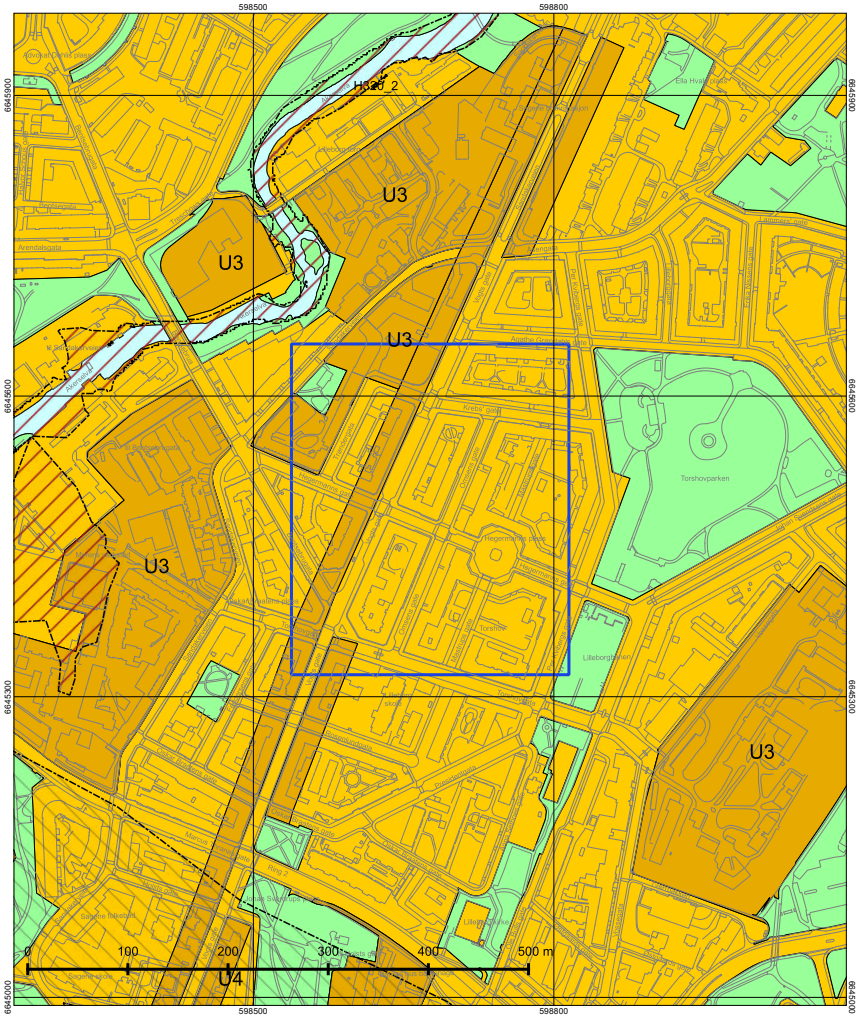
Dato: 15.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143029/ 86512184
Deres ref.: 199965
Adresse: HEGERMANNS GATE 10A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/102

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143029/86512184
Deres ref.: 199965

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
HEGERMANNS GATE 10A

Dato: 15.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512184
1427

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 102

Vi viser til bestilling av 20250515 for HEGERMANNS GATE 10A.

GNR. 225 BNR. 102

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.04.1920.

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

490 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

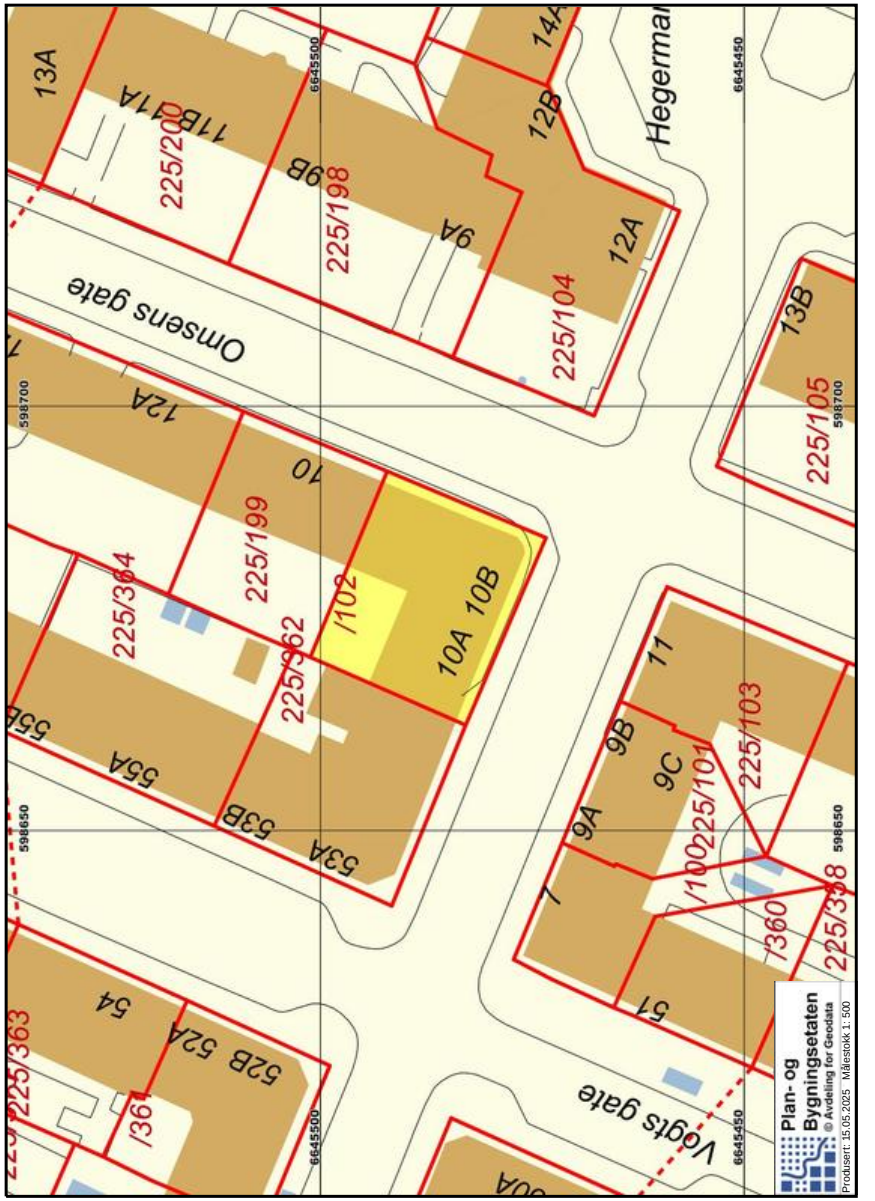
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Anmeldelse 19
12 Tegninger.

BYGNINGSCHEFEN
B. No. 971
1918
LØBENUMMER

1552
1918

Expeditions-Dokument

angaaende 6 paaningshuse

paa Matr.-No. Thorshaug V 59 Vegtogete

Indleveret 12 septbr. 1918 Attesteret

KRISTIANIA
Y. nr. 117
1918
VAND- OG KLOAKVÆSENET

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

Kristiania den 14de Septbr. 1918

For Bygningschefen
Expeditionssekretæren
O. Hjelde Holtermann

971/1918

1550
1918

Kaldsmekning er rekaleri murlenkrø ikke aakaat. Regulerings-plaanen er fremlagt i reguleringskommissionen men endnu Eksaminationen Høidesforhandlet er fundaat ikke fremstillet med blaat paa reguleringsplaanen

Vegtogete ungaaende, de aaninge gete er ikke opmaalede

Gatebredden: Vegtogete 20 m de aaninge 15.7 m. Dannet 1.5 m. byggelinjen skulle at fortsat at fremgang mellem gatelinjen er lidet.

Kristiania 21 Septbr. 1918

971/1918
Jnr. 1852/1918

Kjelmar Fick
Ingeniør

Anmeldelse
Utskrift av brand-
kasjonsprotokollen

1066
1925

BYGNINGSSKJEBNE
B.J.-No.
OSLO

Omsengt. 12

Ekspedisjons-Dokument

angående rep. efter brand

på matr.-nr. 12 Kildalsgate

Innlevert 6 nov. 1925 Attestert

Ferdig attestert 8.11.1926

Politiinnberetning
Oslo den 6. nov. 1925

1066/1925

H. Pettersen

Tilbakevender bygningsrådsen.
Da utskriften av brandstedsprotokollen ikke inneholder noen brandskade uten at den er antatt til samlet sum kr. 2900, må det fremmedes redegjørelse for hvori brandskaden består.
Ansvars-ukl. må fremmedes.

Oslo 7/11 25. G. Dege.

1066/25

Foranstående portegning bekreftes og meddeles anmelderen.

Oslo 9/11 25.

1066/1925

L. J. Sparre

H. Pettersen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ROMERIKE SVAKSTRØM AS
Postboks 116
2001 LILLESTRØM

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201406515-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif Volmar Lindberg	Dato: 20.08.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	HEGERMANNS GATE 10	Eiendom:	225/102/0/0
Tiltakshaver:	TORSHOV KV 5 BORETTSLAGET	Adresse:	Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	ROMERIKE SVAKSTRØM AS	Adresse:	Postboks 116, 2001 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HEGERMANNS GATE 10

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 14.08.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.08.2015 av:

Leif Volmar Lindberg - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
TORSHOV KV 5 BORETTSLAGET, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO, styret@torshov5.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AASE BYGGEADMINISTRASJON AS
Fyrstikkalléen 7
0661 OSLO

Dato: 09.10.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201603224-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VOGTS GATE 59 MED FLERE	Eiendom:	225/201/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET TORSHOV KV V	Adresse:	Sandakerveien 64, 0484 OSLO
Søker:	AASE BYGGEADMINISTRASJON AS	Adresse:	Fyrstikkalléen 7, 0661 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Vogts gate 59 Med Flere

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 25.09.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201603224			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/11
Fasader	A40-01	10.10.2016	6/6

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.10.2017 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BORETTSLAGET TORSHOV KV V, Sandakerveien 64, 0484 OSLO, styret@torshov5.no

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 8-0285/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hegermanns gate 10A 0478 OSLO

Betegnelse: Gnr 225, bnr 102 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no