

Vogts gate 51

1 soverom | 49 kvm | Andelsleilighet





Velkommen til

Vogts gate 51

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Om boligen
41	Nabolagsprofil
42	Vedlegg
79	Andre vedlegg
167	Kontaktinfo
171	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
173	Forbrukerinformasjon om budgivning
174	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Delikat og moderne 2-roms med brannbalkong og ildsted. Store vinduer og generøs takhøyde. Idyllisk bakgård!

Prisantydning	5 350 000,-
Omkostninger	9 361,-
Totalpris	5 507 328,-
Fellesgjeld	147 967,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 660,-
BRA-i	49 kvm
Soverom	1
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1922
Eierform	Andel

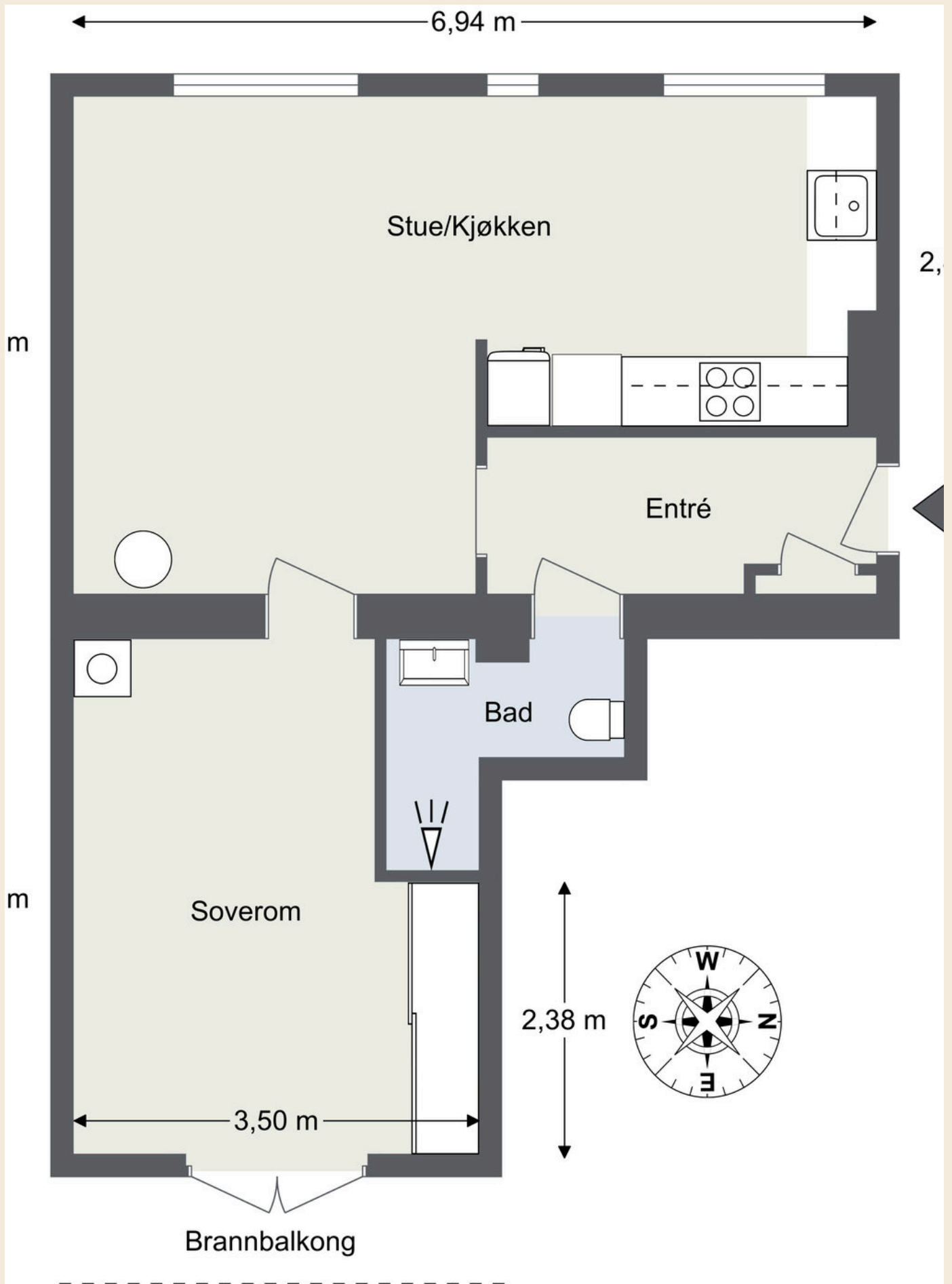
Kort fortalt

Velkommen til en rålekker 2-roms med svært attraktiv beliggenhet i en klassisk Torshovgård!

Leiligheten har en delikat fargepalett og tilbyr en perfekt balanse mellom klassisk sjarm og moderne komfort. Her får du etterspurte kvaliteter, med brannbalkong, peisovn, god takhøyde og store vindusflater.

Beliggenheten er sentral og tilbaketrukket på Torshov, med kort vei til butikker, kollektivtransport og koselige kafeer og spisesteder. Her er det lett å trives!

Moderne 2-roms i klassisk bygård
Brannbalkong vendt mot bakgård
Tidløst bad fra 2015
Stilrent kjøkken fra 2017
Vinduer fra 2017
Soverom med masse skapplass
God lagringsplass i kjeller- og loftsbod
Internett inkludert
Lave felleskostnader
Kort vei til trikk og buss
Idyllisk bakgård











































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0330/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Vogts gate 51, 0477 OSLO
Gnr 225, bnr 360 i Oslo kommune
Andelsnr 19 i Borettslaget Torshov Kv Vi , org.nr.
947837893

Selger
Angus Locke

Kjøpesum og omkostninger
5 350 000,- (Prisantydning)
147 967,- (Andel av fellesgjeld)

5 497 967,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 981,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

9 361,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 661,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 507 328,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 516 628,- (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
1922

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 58 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré, bad, soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 49 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 3 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.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, bad, soverom, kjøkken og stue.

Utgang til brannbalkong fra soverom.

Leiligheten disponerer en kjeller- og en loftsbod.

Standard
Entré
Velkommen inn! En innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.

Stue
Sjarmerende og lys stue med smakfulle farger og flott parkettgulv. Stuen har en generøs takhøyde på 2,75m og store vindusflater som gir fine lysforhold. Det er god

plass til sofa og tilhørende møblement. I hjørnet er det plassert en lekker peisovn.

Kjøkken

Åpen og sosial planløsning med kjøkken mot stue og spisestue. Stilrent Kvik-kjøkken fra 2017 med tidløse slette fronter, laminat benkeplate og fliser over benkeplaten. Kjøkkenet har praktisk utforming og godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er velutstyrt med integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap (fra 2023) og kombinert kjøle- og frysenskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter over stekesonen. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Bad

Pent flislagt bad fra 2015 med gulvvarme og downlights i taket. Badet er utstyrt med servantskap med skuffeseksjon, speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med rullestein. Rommet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte til felleskanal og tilluftshull i dør.

Soverom

Lunt og behagelig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord, klesoppbevaring og skrivepult. Plassen er godt utnyttet med plassbygd skyvedørsgarderobe med speilfronter og vegghengte skap for oppbevaring. Soverommet har en delikat farge på veggene og flott parkettgulv. Det er utgang til en hyggelig østvendt brannbalkong som vender ut mot en rolig og lukket bakgård.

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
Motorsykkle og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkle 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/>.

Modernisering og påkostninger

Påkostninger i borettslaget:
2011: Pusset opp fasaden på forsiden.
2012: Pusset opp fasaden mot bakgården.
2020: Pusset opp oppganger.

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: Totalreovering av bad 2015 Norgesboligen AS

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Forrige eieren har tatt svelsemembran på gulv. Litex plater på vegger m/smøremembran i skjøter og skruerhull

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke

husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Skal økes rundt 100nok p/måneden. Styret har oppdaget at det er nødvendig med et dreneringstiltak.

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:

- Grunn og fundamenter, generelt: Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Grunnmur i naturstein\ tegl.
- Yttervegger: Pusset malt murfasade.
- Takkonstruksjon: Taket er ikke inspisert, kun visuelt befart fra bakken. Saltak i trekonstruksjon, antatt tekkt med takstein.
- Trapper: Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.
- Vinduer: Trerammer med 2-lags energiglass fra 2017.
- Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør.
- Balkonger: Utgang til brannbalkong fra soverom. Balkongen ligger østvendt.
- Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.
- Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
- Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
- Takhøyde i stue på 2,75 m.
- Etasjeskiller er av betongdekke eller lignende.

Tekniske installasjoner:

- Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringskap med automatsikringer.

- Det er to varmtvannsberedere i leiligheten. Én i underskap på kjøkken og én i garderobeskap på soverom.
- Naturlig ventilasjon ved å åpne vinduer.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

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

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

Pipe ligger i yttervegg mot naboleilighet og er derfor ikke synbar fra alle sider, ikke mulig å kontrollere.

Kostnadsestimert er derfor ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak:

TG 2 grunnet synligheten på pipevangene. Tiltak er ikke mulig å gjennomføre.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinntallinger som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitastegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Normal levetid for vannledning av kobber/plast er 25 til 75 år.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke tilluftsventiler i form av spalteventiler i vinduer eller veggventiler i yttervegger. I praksis må vinduer eller dører åpnes for å sikre sirkulering av luft.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. For bedre innemiljø bør det etableres bedre ventilasjon. For å få endret tilstandsgrad må det etableres ventilasjon på kjøkken iht. forskrifter.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Nye forskrifter i 2014: En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann. I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W. Sjekk jevnlig etter varmegang: Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Vi råder deg uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift grunnet sikkerhet på anlegget

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Membranen bak innebygd sistene har

ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik:

Tg 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det bør kontrolleres nærmere om lekkasjesikringen er ivaretatt på andre måter.

Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Avtrekk:

Vurdering av avvik:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak:

Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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 - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha

energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring og vedfyring.

Ildsted i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 493 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 660,- pr. mnd.

Inkluderer: Internett, trappevask, gartner- og vaktmestertjeneste er inkludert i felleskostnadene. I tillegg til felles bygningsforsikring, administrasjonskostnader, skatter, festeavgift og offentlige avgifter.

Herav:

- Dugnadsbidrag: kr 25,-
- Felleskostnader: kr 2 165,-
- Bredebånd: kr 284,-
- Renter og avdrag: kr 1 031,-
- Trappevasktillegg: kr 155,-

Registrert endring i felleskostnadene 01.01.2026:

- Dugnadsbidrag: kr 25,-
- Felleskostnader: kr 2 224,-
- Bredebånd: kr 284,-
- Renter og avdrag: kr 973,-
- Trappevasktillegg: kr 155,-
- Totale felleskostnader: kr 3 661,-

Det er vedtatt låneopptak på ca. 1,5 millioner. Det er anslått at økte felleskostnader pr. mnd. for andelen utgjør kr 103,-. Fellesgjelden øker med ca. kr 14 830,-.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 256 990,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 027 961,- 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 prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget består av 83 boliger. I tillegg eier laget et næringslokale og en portnerbolig det ikke er knyttet andel til.
- Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS.
- Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdservice AS. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, daglig drift, rengjøring og løpende vedlikehold.
- Borettslaget har avtale om tv og internett med Globalconnect. Abonementet består av 1000/1000mbs fiber linje til hver leilighet. Globalconnect tilbyr også tv tjenester, eller andre ekstratjenester på beboers egen regning. Beboer bes ta kontakt direkte med Globalconnect for dette.

Fremtidige vedlikeholdsplaner:

Ekstraordinær generalforsamling, onsdag 05.11.2025. Innkallelsen og protokoll følger vedlagt i salgsoppgaven. Styret har oppdaget at det er nødvendig med et dreneringstiltak. Tiltaket er nødvendig vedlikehold som vedtas av styret. Jamtveit/Miljølandskap velges som utførende for rehabiliteringen, med et kostnadsestimat på ca. kr 1,5 millioner inkl. mva. Forslag fra styret om at dreneringstiltak med en forventet kostnad på ca. kr 1,5 millioner inkl. mva.

Tiltaket finansieres ved:

1. Låneopptak med nedbetalingstid på 20 år. Rente antatt på 5,5%

Vedlagt i innkallelsen:

Oversikt over anslag økte felleskostnader pr. mnd. pr andel som følge av låneopptak (kr 81-265)

Eierne aksepterer økte felleskostnader tilsvarende sameiets utgifter til långiver ved låneopptaket.

Styret får fullmakt til å overstige det ovennevnte beløp med 10% uten ny behandling i generalforsamlingen.

Rehabilitering og større vedlikehold:

- 2008: Oppussing av oppganger
- 2010: Fasadeoppussing av ytre gård inkl. takstein og snøfangere
- 2011: Rehabilitering av alle pipeløp (stålrør), oppgradering el-anlegg fellesarealer
- 2012: Fasadeoppussing av indre gård inkl. takstein.
- 2014: Renovering av samtlige soilrør inn til hver andel. Utført av Proline AS
- 2015: Renovering av bunnledninger i kjellere ut til hovedledning. Utført av Proline AS
- 2015: Rens av samtlige ventilasjonskanaler i gården
- 2015: Oppgradering av felles teknisk utstyr for tv/ internett/ telefoni, Get AS
- 2016: Ny porttelefon montert av Certego
- 2016: Stamnett for fibernett installert av Lynet Internett
- 2016: Installering av heldekkende brannvarslingsanlegg av Wist Mikaelen & Gifstad.
- 2016: Utskifting av alle dører til fellesområder i kjeller og

loft som mangler godkjenning etter brannforskriftene. Utført av FiDaTo.

2016: Skiftet oljefyr til elkjel-fyr for næringslokalet.

2017: Installert ventilasjonsanlegg for næringslokalet, utført og bekostet av leietaker.

2017: Utskifting av alle vinduer og balkongdører leilighetene. Vedlikeholdt alle vinduer i kjeller, noen er murt igjen Utført av DVS Entreprenør AS

2018: Siste fase av utskifting av vinduer

2018: Tetting av gjennomføringer i kjellere etter krav fra Brann & Redningsetaten.

2019: Oppgradering av bakgården med bygging av hagestue samt flytting av sykkelstativ.

2019: Fullført brannsikring etter pålegg fra Brann og redningsetaten, herunder gjennomgang av det elektriske anlegget og bygging av nye brannsikre trapper i alle kjellerne. Det er også installert overspenningsvern.

2020: Rehabilitering av oppgangene samt portrommet. Nye fliser lagt i oppgangene.

2020: Blomsterbedene rundt gården (Hegermanns gate og Omsens gate) oppgradert med kantstein og nye planter.

2020: Sykkelstativet i sør-vestlige hjørnet har fått brostein

2020: Nytt søppelanlegg

2021: Nye takrenner på innsiden av gården samt råtesjekk og reparasjon av takterrasser med råteskade. Reparasjon av vannskade i det vestlige karnappet mot Hegermanns gate.

2022: Oppgradering av brannsentral.

2023: Nytt utekjøkken samt fellesgriller. Nye led lys i fellesareal, sanering og bygging av nye boder i og. 6

2024: Nytt internett

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslagets medlemmer har forkjøpsrett.

Forkjøpsretten parallellavklares. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjenning

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjenning, 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 styregodkjenningen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 147 967,-pr. 19.11.2025

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927035655, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 19.11.2025: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 257

Saldo per 19.11.2025: 15 022 315

Andel av saldo: 147 968

Første termin/første avdrag: 12.06.2020 (siste termin 12.04.2047)

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 27 795,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kr 393 501.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Styret henviser til borettslagets vedtekter og retningslinjer med tanke på større oppussing av andeler. Styret minner om at andelseier plikter å sette seg inn i hvilke regler som gjelder, spesielt ved arbeid som innebærer utbedringer av piper og rør.

- Det er ikke tillatt å grille fra brannbalkongene.

Dyrehold

Leieboere som har hund, katt, eller andre kjæledyr er ansvarlige for at husdyrholdet ikke er til sjenanse for naboer. Ved husdyrhold skal styret og leieboerne i samme oppgang varsles.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenr. 78824656

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 311 kvm (Festetomt)

Tomten er festet. Bortfester er Oslo kommune.

Festekontrakten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 81 897,- pr. år

Festekontrakt datert: 10.05.1951

Festetid: 70 år.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften ble sist regulert den 1. desember 2021. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger på populære Torshov.

Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til mange hyggelige grøntområder med mulighet for turer, rekreasjon eller lange behagelige sommerkvelder. I nærheten har du populære Torshovparken og Torshovdalen, begge med sitt egne flotte preg. Kort vei er det også til Akerselva som tar deg til Bjørvika i sør og Maridalsvannet i nord. Her har du flotte tur- og treningsområder. Treningsmuligheter har du innen kort distanse med treningssentre som Myrens Sportssenter på Torshov og på Sats Ringnes Park eller Sagene. En rask tur med det gode kollektivtilbudet i området frakter deg til flotte turområder i Osломarka. Lett adkomst til Marka ved hjelp av trikk nr. 11 til Kjelsås.

Fra leiligheten er det også kort avstand til Grünerløkka, Sagene, Storo og Nydalen. I tillegg til Torshov, så er disse områdene kjent for å være blant Oslos mest populære områder grunnet sine gode restauranter, utesteder, shoppingmuligheter osv. Torshov får stadig flere spennende tilbud. Området tilbyr et mangfoldig og spennende kulturtilbud i området med blant annet Soria Moria, med konserter, barer, restauranter og teater. Populære HVASKJER på Soria Moria består av fire barer, en retro spillehall, to konsertscener, en popcornmaskin og en vedfyrt grillrestaurant. Området kan også friste med en rekke spisesteder og kafeer, bl.a. Grisen på Oskar Braatens Plass, Trikkestallen, Åpent Bakeri/Lofthus pizza, Kaffebrenneriet, Bruun-Larsen og Jungel Pizza. Trikkestallen og Grisen har flott uteservering om sommeren. Rett i nærheten ligger legendariske Strøm-Larsen, butikken som er kjent i hele Oslo for sine gode kjøttvarer.

Det er også kort vei til de fleste utdanningsinstitusjoner i Oslo. 30-bussen et par minutter unna tar deg til Handelshøyskolen BI. Fra samme stopp er det er enkel adkomst til Universitet i Oslo på Blindern ved bruk av 20-bussen. I rushtiden går 28-bussen fra Vogts gate direkte til Fornebu.

Det er god offentlig kommunikasjon i nærområdet. Det er kun få minutter å gå til trikk 11, 12 og 18 som går hvert 5. minutt til bl.a. Grünerløkka/sentrum og Storo/Grefsen. Det er også umiddelbar nærhet til bussrute 20 til

Majorstuen/Skøyen og Tøyen og bussrute 30 til BI Nydalen og sentrum/Grünerløkka/Huk/Bygdøy. Kun få minutter å gå til holdeplasser for Flybussen og Flybussekspressen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1925. Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokumentet eksisterer, gir ingen garanti for at 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent:

- Badet er ikke tegnet inn på byggetegningene, kun wc og at det er utvidet i deler av soverommet.
- Vegg mellom stue og kjøkkenet er revet for en åpen løsning.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg ihht. reguleringsplan S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående saker i nærheten:

Saksnr: 202315257

Saken gjelder Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk

Vogts gate 49 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring

Saksnummer: 202511624

Hegermanns gate 9 A - sanitærinstallasjoner

Saksnummer: 202509388

Vogts gate 48 A - bruksendring fra næring til bolig i lokale i 1. etasje

Saksnummer: 202521431

Torshovgata 9 - rehabilitering og ombygging - Lilleborg skole

Saksnummer: 202509941

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/225/360:

06.11.1951 - Dokumentnr: 414055 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 70 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 911

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

08.02.1999 - Dokumentnr: 6779 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Utbedring av eiendommene

Rettighetshaver Oslo kommune

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved dir. for

bolig og eid.etat.

Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1902 - Dokumentnr: 900545 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelser om felles gårds plass m.v.

09.06.1903 - Dokumentnr: 900517 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

08.12.1921 - Dokumentnr: 920704 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

24.05.1924 - Dokumentnr: 993792 - Erklæring/avtale

bestemmelser om brannvegg/-dør

06.11.1951 - Dokumentnr: 414055 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 70 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 911

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

26.01.1955 - Dokumentnr: 401326 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

26.07.1902 - Dokumentnr: 910722 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA SANDAKERVN 31 -

UTGÅTT

09.07.1919 - Dokumentnr: 900502 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:100

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 registrert 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=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget 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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt

beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsopp-gaven 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 eiendomsme-gler 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.

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 budaksept.

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 budforhøvelser 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Eiendomsjeglere 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 dekningsalg 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 49 481,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 141 001,- 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. 3 625,-.

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 28. november 2025

Megler

Joachim Lindhjem, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94158144

Megler 2

Marte Natland Johansen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 40056260

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vogts gate 51

Nabolaget Torshov - vurdert av 197 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	2 min 🚶 0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...) 160 elever, 12 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Hersleb videregående skole	23 min 🚶 1.1 km

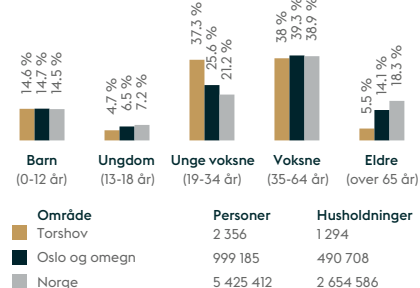
Offentlig transport

🚏 Torshov i Vogts gate Linje 11N, 12N	0 min 🚶 0 km
🚏 Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	1 min 🚶 0.1 km
🚏 Sinsen Linje 4, 5	17 min 🚶 1.4 km
🚏 Grefsen stasjon Linje RE30, R31	19 min 🚶 1.6 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚏 2.9 km

Barnehager

Myrens Doremi barnehage (1-5 å...) 65 barn	4 min 🚶 0.3 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	4 min 🚶 0.4 km
Oskar Braaten barnehage (1-5 å...) 40 barn	5 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

🚶 Lilleborgbanen	2 min 🚶
🚶 Lilleborg skole	3 min 🚶
🚶 Myrens Sportsenter	5 min 🚶
🚶 Mudo Torshov	6 min 🚶

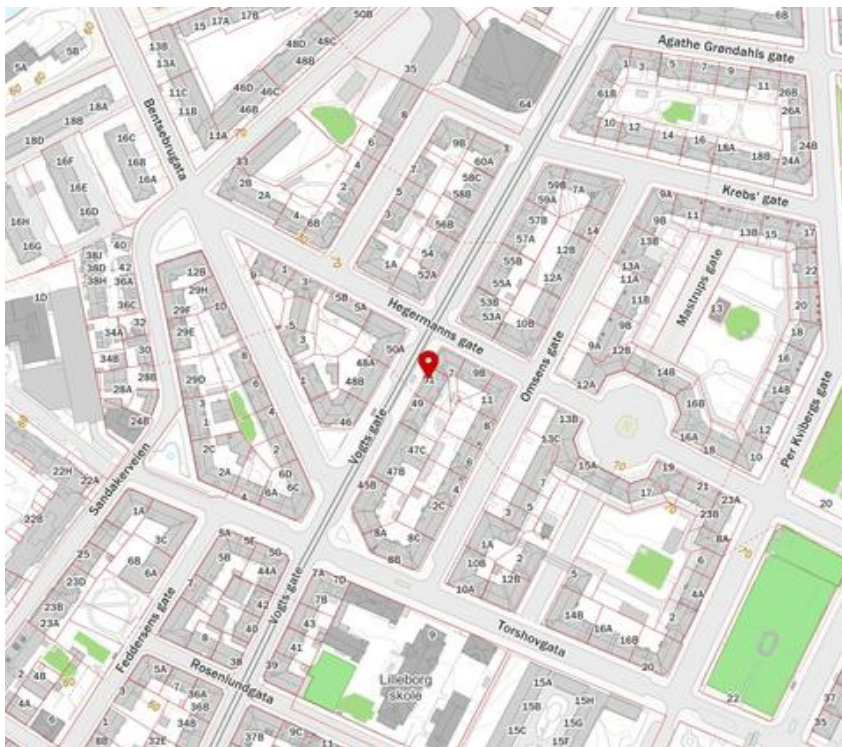
«En landsby i byen»

— 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

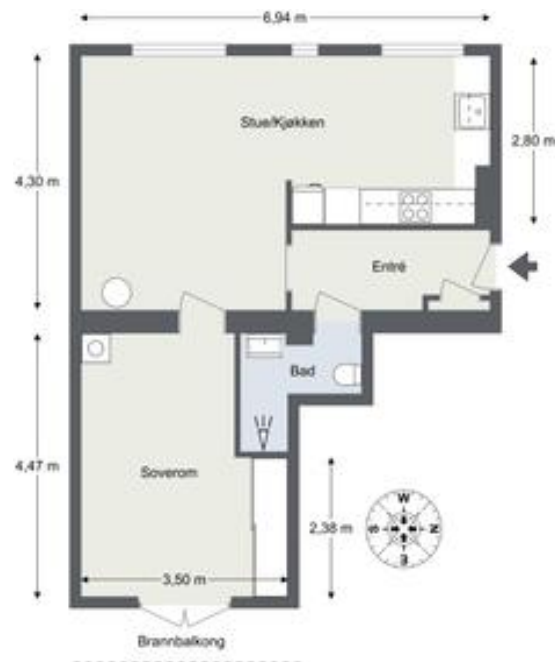
Vogts gate 51, 0477 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 360

Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 17.11.2025

Rapportdato: 27.11.2025

Oppdragsnr.: 18476-25421

Referansenummer: ST1762

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS

Vår ref: Joachim Lindhjem



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andelsnr i 19 i borettslaget.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befarings av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsfagkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsfagkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

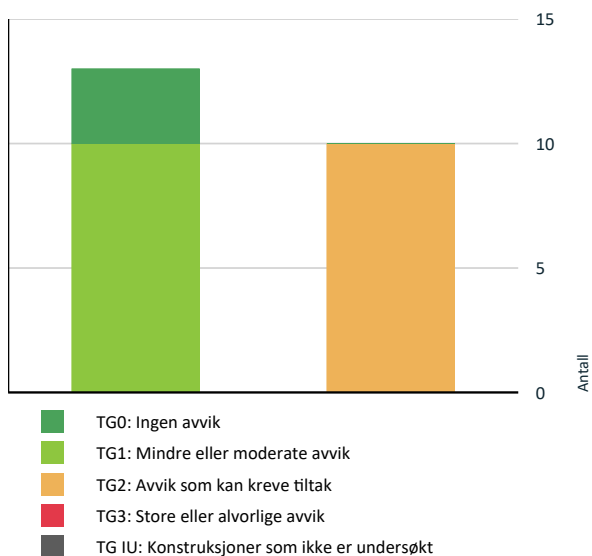
[Gå til side](#)

Leilighet i blokk

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og samboer til eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik


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


Leilighet i blokk


702 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår

1921

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:

Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Grunnmur i naturstein\ tegl.

Yttervegger:

Pusset malt murfasade.

Påkostninger:

2011: Pusset opp fasaden på forsiden.

2012: Pusset opp fasaden mot bakgården.

Takkonstruksjon:

Taket er ikke inspisert, kun visuelt befart fra bakken. Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

Trapper:

Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

2020: Pusset opp oppganger.

1 TG 1 Vinduer

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2017. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrappport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.

Normal funksjon på døren.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til brannbalkong fra soverom. Balkongen ligger østvendt.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.

Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.

Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.

Takhøyde i stue på 2,75 m.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke eller lignende. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

Det er målt høydeforskjell på ca 30mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 10mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Det er målt høydeforskjell på ca 10mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 10mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.

Konsekvens/tiltak

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

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

TG 2 Pipe og ildsted

Ildsted i stue. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feiveesen. Feieluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft.

REF Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.

En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.

Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe ligger i yttervegg mot naboleilighet og er derfor ikke synbar fra alle sider, ikke mulig å kontrollere. Kostnadsestimat er derfor ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 grunnet synligheten på pipevangene.

Tiltak er ikke mulig å gjennomføre.

TG 1 Varme, generelt

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring og vedfyring.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

TG 1 Garderobeskap

Skyvedørgarderobe på soverom og plassbygget skap i entré.

Normal funksjon på garderobeskap.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med gulvvarme.

Det er ikke kjent hvilken teknisk forskrift som er lagt til grunn på badet, det antas et Tek. forskrift 2010.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

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

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.

Malte flater i tak.

Downlights med dimmer på bad.

Det ble foretatt enkelt fuktøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Rullestein i dusjen.

Det blir liggende litt vann mellom rullesteinene i dusjen.

Preaksepterte ytelser TEK 10

1. For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

a. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

b. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2. I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

a. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv med jordingskabel til slukrist. Synlig membran i sluket.

Til orientering bør det nevnes at taksmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Badet har originalt støpejernssluk i dusjone. Uvisst hva slags membranløsninger som er benyttet og ingen dokumentasjon på utførte arbeider.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen bak innebygd susterne har ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

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



3 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass og servant med ettreps blandebatteri i innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tg 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør kontrolleres nærmere om lekkasjesikringen er ivaretatt på andre måter.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte til felleskanal, tilluftshull i dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

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



3 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnische og soverom. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 i plate/trevirke i/mot våtsone med normale verdier.

Det er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.



KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kvik kjøkkeninnredning fra 2017, fliser mellom overskap og benkeplate i tre, lys under overskap, kullfiltervifte over integrert koketopp, integrert ovn,

Tilstandsrapport

integrrert vinskapp, integrert kjølfrys, integrert oppvaskmaskin og opplegg for vaskemaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktspøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet. Det er lagt sprutplate under oppvaskmaskin.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal brukslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3 ETASJE > KJØKKEN

TC 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

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

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TC 2 Vannledninger

Hovednettene av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrade. Hovednettene er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkkenet:

Kobberrør og forkrommede vannrør i underskap på kjøkkenet.
Stoppekraner fungerte ved testing.

Bad:

Skjulte vannrør på bad.
PEX vannrør i sjakt. Det er montert waterguard i sjakten.
Det er også vannrør over himling på bad.
Stoppekran i sjakten fungerte ved testing.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Eldre og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Eldre og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Hovednettene av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrade. Hovednettene er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Normal levetid for vannledning av kobber/plast er 25 til 75 år.

Tilstandsrapport



TC 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

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

TC 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved å åpne vinduer. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilluftsventiler i form av spalteventiler i vinduer eller veggventiler i yttervegger. I praksis må vinduer eller dører åpnes for å sikre sirkulering av luft.

Konsekvens/tiltak

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

For bedre innemiljø bør det etableres bedre ventilasjon. For å få endret tilstandsgrad må det etableres ventilasjon på kjøkken iht. forskrifter.

TC 2 Varmtvannstank

Det er to varmtvannsberedere i leiligheten. Én i underskap på kjøkken og én i garderobeskap på soverom.

Berederen på soverom er fra 2006 og er på 198L.

Det er montert waterguard ved berederen.

Bereder på kjøkken er på 20L med ukjent produksjonsår.

Berederen på kjøkken er koblet til stikkontakt. Kan ikke se tilkoblingen til berederen på soverom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Nye forskrifter i 2014: En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Sjekk jevnlig etter varmegang: Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Vi råder deg uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift grunnet sikkerhet på anlegget.



Kjøkkenen



Soverom

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Sist kjent er oppgradering av elektrisk anlegg i forbindelse med nytt kjøkken i 2017.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Pulverapparat fra 2021.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Felles brannvarsling i blokken.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

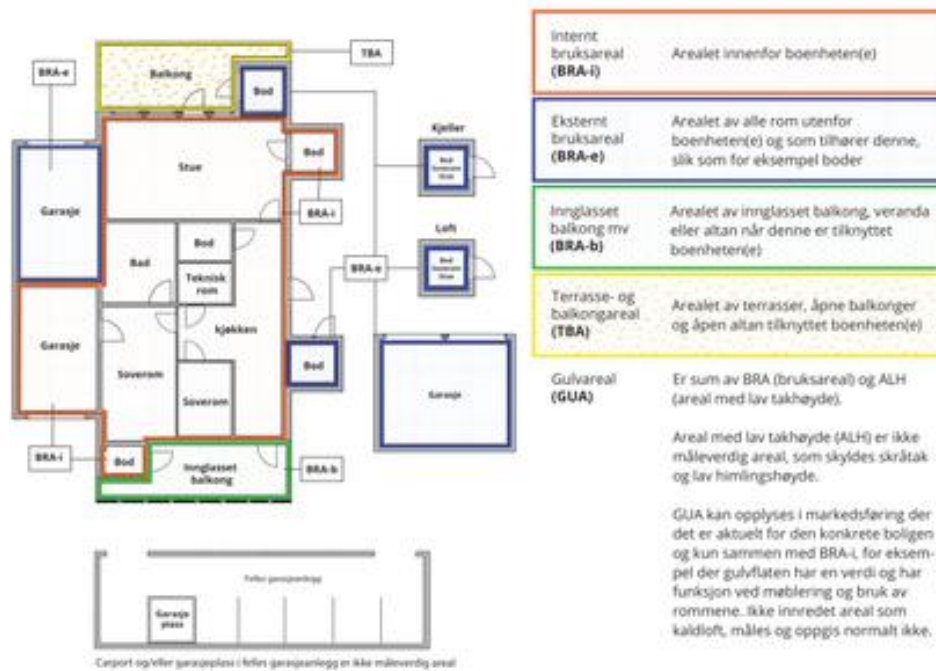
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 Etasje	49			49	
Kjeller		6		6	
Loft		3		3	
SUM	49	9			
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/revkirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e. Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/revkirent. Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på 4,3 m², skråtak i boden. Måleverdig areal på 3 m².
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 6 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i blokk	49	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.11.2025	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Mette Karin Espenakk Alsaker	Samboer

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	360		0	311.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Vogts gate 51

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Borettslaget Torshov Kv Vi

Kommentar

Bortfestet av Oslo kommune. Interessenter anbefales og gjøre seg kjent med festeavtalen og de juridiske forhold rundt dette, dette gjelder særlig de juridiske forhold vedrørende regulering av festeavgiften og festers muligheter for innløsning av avtalen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET TORSHOV KV VI	947837893		OFB, Tlf: 22 12 23 40	Locke Angus Carl Allan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

19

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende på Torshov med kort vei til de fleste fasiliteter som offentlig kommunikasjon, høyskole, skoler, barnehager, forretninger, restauranter, kaféer, og varierende kulturtilbud på Torshov, Grünerløkka, Nydalen osv. Gangavstand til fri- og parkområder som Torshovparken, Torshovdalen, samt populære turområder langs Akerselva.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Borettslagsleilighet beliggende i 3. etasje bestående av entré, bad, soverom, kjøkken og stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller og en på loft.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med bruk av lyse og tidsriktige farger med vanlig bruksslitasje. Flislagt bad med gulvvarme. Hvit laminert kjøkkeninnredning med benkeplate i tre.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ST1762>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Locke, Angus Carl Allan

9578-5999-4-4670320

2025-11-27 15:03:22



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
27. nov. 2025

Oppdragsnummer
29-0330/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Vogts gate 51, 0477 OSLO	Meglerfirma Nordvik Torshov
Selgere Angus Locke	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 15. november 2024	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: 91015221 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: Totalrenovering av bad 2015 Norgesboligen AS

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Forrige eieren har tatt svelsemembran på gulv. Litex plater på vegger m/smøremembran i skjøter og skruehull

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

Nei

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?

Nei

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?

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

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?

Nei

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 soppkader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, 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)

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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

Nei

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 endringer 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: Skal økes rundt 100nok p/måned. Styret har oppdaget at det er nødvendig med et dreneringstiltak.

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 29-0330/25

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Locke, Angus Carl Allan

Dato

2025-11-27

Identifikasjon

 bankID Locke, Angus Carl Allan

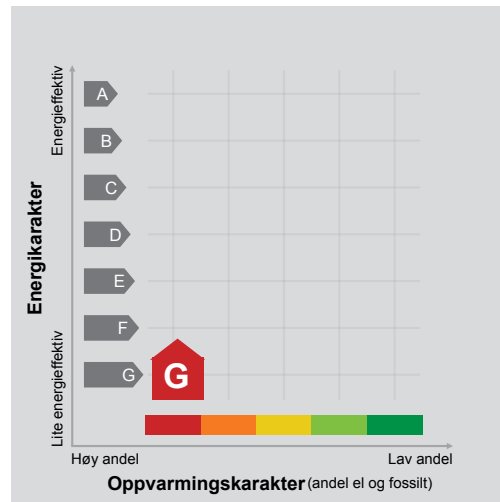


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



ENERGIATTEST

Adresse	Vogts gate 51
Postnummer	0477
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	360
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80558856
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-193813
Dato	28.11.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Vask med fulle maskiner**

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1920
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 49
Ant. etg. med oppv. BRA: 5
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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/>.



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>)

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.

Plikt 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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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 7: 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.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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. Kjøøl - 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 19.11.25 Side 1 av 3



Borettslaget Torshov KV VI	Vår ref.: 25/19	Fødselsdato eier: 29.06.1992
Vogts gate 51	Type: Frittstående borettslag	
0477 OSLO	Eiere: Angus Locke	
Organisasjonsnr: 947 837 893	Andelsnr: 19	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 660

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Dugnadbidrag	25
	Felleskostnader	2 165
	Bredbånd	284
	Renter og avdrag	1 031
	Trappevasktillegg	155

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 **Tot. utg. i kr.:** 3 661

Felleskostnader:	Dugnadbidrag	25
	Felleskostnader	2 224
	Bredbånd	284
	Renter og avdrag	973
	Trappevasktillegg	155

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	147 967	Gjeld siste årsoppg.: 159 038
Klient ajourf. lån:	15 022 315	Klient gj. s. årsoppg.: 16 143 356

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927035655, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 19.11.2025: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 257

Saldo per 19.11.2025: 15 022 315

Andel av saldo: 147 968

Første termin/første avdrag: 12.06.2020 (siste termin 12.04.2047)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ellen Øxning Eriksen

Adresse: Vogts gate 49

Postnr/-sted: 0477 OSLO

E-post: torshovkvartal6@gmail.com

Webside: <http://www.torshovkvartal6.no>

5: Restanse felleskostnader pr. 19.11.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	27 795	Gjeld:	159 038	Andre inntekter:	2 562
		Utgifter:	9 477		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	19	Partialobligasjonsnr:	INGEN

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 19.11.25 Side 2 av 3



Borettslaget Torshov KV VI	Vår ref.: 25/19	Fødselsdato eier: 29.06.1992
Vogts gate 51	Type: Frittstående borettslag	
0477 OSLO	Eiere: Angus Locke	
Organisasjonsnr: 947 837 893		

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1922
Gårds/bruksnr: 225/193, 225/358, 225/100, 225/101, 225/103, 225/195, 225/197, 225/360
Bygningstype: Bygård
Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 3057.2
Årlig festeavgift: 81 897,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00
Avg. reguleres: 01.11.2031, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 78824656

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 01.01.1922 Første innflytting: 01.01.1980 SSBnr: H0301
Etasje: 3/H Oppvarmingstype: Uspesifisert
Heis: Nei
Parkeringsstype: Ingen ()
Systemlås: Nei Antall rom: 2
Husdyrhold: Se vedtekter Oppr. antall rom: 2
Livsløp standard: Nei Kategori: 025-005
Ansiennitetsregler: 1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato

Fasiliteter:

GODKJENNELSE AV EIERSKIFTER:

OBF har fullmakt til å godkjenne nye andelseiere, når forkjøpsretten er avklart

OPPUSSING OG MELDEPLIKT

Henviser til Vedtekter og Retningslinjer med tanke på større oppussing av andeler.
Ved totalrehabilitering av bad må instruks for skifting av sluk etter rørfornyning med Proline benyttes.

BREDBÅND, KABEL-TV

Borettslaget har avtale med Telenor som leverer digital kabel-tv og internett til alle beboere. Det er fra juni 2024 pakken Frihet S som er inkludert i felleskostnadene. Mer info om den finnes på Telenor sine nettsider. Telenor har servicetelefon 915 09 000, som er betjent mandag til og med fredag mellom kl. 8 og 20, samt lørdag mellom kl 9 og 17 og søndag mellom kl. 10 og 15. Besøk www.telenor.no for mer informasjon og hjelp.

I tillegg har Borettslaget inngått avtale med GlobalConnect som gir beboerne tilgang til fibernett (valgfritt, ikke inkludert i fellesutgiftene).

NØKLER/SKILT:

Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri og sikringssskap kan bestilles av styret.
Hovedinngangsnøkkel koster kr 400,- og nøkkel til vaskelås koster 350,- pr juni 2024.

Man blir i tillegg ilagt et fakturagebyr fra OBF.

Navnelapp til ringeklokke og navnelapp til postkasse må den enkelte beboer ordne selv. Mal ligger på www.borettslaget.no

LÅN:

Boligselskapet har et særfordelt balkonglån, uten IN-ordning.

Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

Borettslaget er ikke tilsluttet sikringsfond.

UTLEIE:

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Kortidsutleie over 30 dager pr år er ikke tillatt

SØPPELGEBYRER:

Dersom søppel hentes utenfor søppelhuset vil andelseier bli viderefakturert for kostnad knyttet til bortkjøring av søppel iht vedtak på GF 09-05-2017

Andelene yter dugnadsbidrag på kr. 50,-/mnd over felleskostnadene. Bidraget refunderes til andeler som bidrar på pliktige dugnader. Ved omsetning følger refusjonen andelen.

VELKOMSTSKRIV

Borettslaget har en egen nettside, Lettstyrt: <https://torshov6.lettstyrt.no/>, hvor du vil finne mye nyttig informasjon, bl. a. vedtekter, ordensregler og diverse praktisk info.

Borettslaget har også et eget velkomsskriv for nye eiere med praktisk info. Styret eller OBF kan kontaktes for å få utlevert dette.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 19.11.25 Side 3 av 3



Borettslaget Torshov KV VI	Vår ref.: 25/19	Fødselsdato eier: 29.06.1992
Vogts gate 51	Type: Frittstående borettslag	
0477 OSLO	Eiere: Angus Locke	
Organisasjonsnr: 947 837 893		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VAKTMESTER/RENGJØRING/PORTNER:

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdservice AS. Vaktmester kan kontaktes på mobil 401 46 460 ved akutt behov. Ellers skal henvendelse gå gjennom styret.

Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, daglig drift, rengjøring, løpende vedlikehold. Rengjøring skjer en gang i uken i oppganger og annet fellesareal. Styret i Borettslaget Trondheimsveien 165-173 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

DISPENSASJON SKATT

Borettslaget søker årlig om dispensasjon fra reglene om direkteligning. Dette ble innvilget første gang i 2020. Søknadsfristen er i november. (SO 218342)

KOMMENDE VEDLIKEHOLD

Det ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte 05.11.2025 at det skal gjennomføres dreneringstiltak våren 2026. Kostnaden antas å ligge på anslagsvis kr 1,5 millioner som finansieres ved låneopptak.

VEDLIKEHOLD

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

Det skal gjøres dreneringsarbeider i borettslaget. saken vil legges frem for ekstraordinært møte.

GENERELL INFORMASJON

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

Ingen særfordelte lån: Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler/sek

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

Forsikringskade meldes via styret

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

Styrets e-post/tlf.nr. er torshovkvartal6@gmail.com / 991 61 048

PARKERING

Borettslaget har ikke parkering

Annen informasjon:

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET TORSHOV KV VI

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

§1 Innledende bestemmelser

§ 1.1 Borettslagets firma og formål

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

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (*boret*). 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 trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

§2 Andeler, andelseiere og eierskifte

§ 2.1 Andeler

Borettslaget består av 83 boliger med andeler pålydende NOK 100,- pr rom på stiftelsestidspunktet, kjøkken regnes som rom. I tillegg eier laget et næringslokale og en portnerbolig det ikke er knyttet andel til. Hver andelseier kan bare eie andeler knyttet til en bolig, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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

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

¹ Er det reist søksmål om nektelsen av godkjenning eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillegg kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig 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. Deretter har andelseiernes og deres ektefellers slektninger i rett opp- og nedadstigende linje forkjøpsrett. Fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger har tilsvarende rett. For å kunne bruke denne forkjøpsretten må slektningen være fylt 18 år.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn 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 skillsmisse, 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 borettslagsloven og disse vedtekter.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig gjennom oppslag i gangene om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Er det flere andelseiere som ønsker å benytte forkjøpsretten bestemmer styret på grunn av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet regnes etter dato for overtagelse av andel i laget. Står flere andelseiere etter dette med lik ansiennitet avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse andelseierne. Styret kan fravike regelen om ansiennitet dersom særlige grunner tilsier det.

Ønsker ingen andelseiere å benytte forkjøpsretten har disses slektninger og deres ektefelles slektninger i rett opp- eller nedadstigende linje forkjøpsrett. Fosterbarn som står i samme

stilling som livsarvinger har forkjøpsrett på like vilkår som livsarvinger. Er det flere slektninger som ønsker å benytte forkjøpsretten avgjør styret hvem som skal få overta andelen ved loddtrekning. Styret kan fravike denne tildelingsregel om særlige grunner tilsier det. De øvrige bestemmelser om gebyrer og krav til innbetaling av løsningssum gjelder tilsvarende.

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.

Laget og eller forretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan settes som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

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 andelseier har 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.

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

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

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller 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 godkjenning 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 utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Alle inngrep på borettslagets fellesareal, som for eksempel inngrep på soilrør, ventilasjonskanaler, utskifting av vinduer og ytterdør til boligen skal på forhånd godkjennes av styret.

Pipeløp i borettslaget er renovert med nye stålrør i 2011/2012. Kun pipeløp som var i bruk på dette tidspunkt ble renovert, så montering av nytt ildsted er kun mulig på oppgraderte pipeløp. Alt arbeidet inne i hver andel som omhandler utbedring av pipe, røykrør og tilkobling av nytt ildsted må utføres av godkjent kvalifisert firma/personell. Minst to sider av pipen skal være tilgjengelig for ettersyn. Bestemmelsenes krav om dette, er satt av hensyn til at eventuelle skader i pipa skal kunne oppdages. Det er enhver andelseiers plikt å påse at dette overholdes. Se også Borettslagets brannforskrifter

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

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.

Soilrør og bunnledninger i borettslaget er renoveret i 2014/2015. Det er støpt nye rør inni de gamle, helt inn til sluk i alle leiligheter. Alt arbeid inne i hver andel som griper inn på rør på kjøkken, bad e.l. må utføres av godkjent kvalifisert firma/personell. Proline har utført denne jobben i borettslaget, og kan være behjelpelige ved spørsmål rundt dette. Hvis rør blir kappet/byttet, vil overgangen mellom ny plast og gammelt rør kunne bli utett. Dette må derfor tettes med epoxy, slik at det ikke kommer vann mellom disse rørene. Det er hver andelseiers plikt å påse at dette ivaretas.

§ 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 vedtektens og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§5 Felleskostnader

§ 5.1 Definisjon – inndriving – fordeling

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. 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.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.²

§ 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 besluttet 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. 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 førstkommande 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 avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

§ 6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær general-

² Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

forsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

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

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

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

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

§ 6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- 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 tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

§ 6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og 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 varamedlemmer for et år om ikke annet bestemmes av vedtektene.

§ 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 har myndighet til å vedta salg av fellesarealer innenfor lagets gjeldende regelverk for salg av fellesarealer.

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,
- 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 andelseiers bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

§7 Diverse

§ 7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

§ 7.2 Revisjon

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

§7.3 Endring av vedtekter

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

ORDENSREGLER

FOR BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL VI

Andelshaveren er i henhold til leiekontrakten forpliktet til å overholde følgende fastsatte ordensregler revidert mars 2009:

1. Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av tørkeplass, vaskeri og lignede samt følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fellesrom.
2. Tøy som tørkes på loft skal være dryppfrie. Det er ikke tillatt å riste, luften eller banke tepper ut av vinduet, på balkonger eller i trappeoppgangene. Banking og lufting av tøy i gården må foregå med hensynsfullhet og uten sjenanse for omgivelsene. Det skjer på tilvist plass i gårdsrommet ut i fra de gjeldende retningslinjer gitt av styret.
3. Det er ikke tillatt å grille fra brannbalkongene.
4. Utlufting av leilighet må ikke foregå ut mot felles oppgang.
5. Private fester med antatt høyt lydnivå skal gjøres kjent for naboene en uke på forhånd.
6. Det skal være ro i gården i tidsrommet 22:00 – 08:00. Vi oppfordrer naboene til å vise hensynsfullhet. Støyende oppussing / vedlikehold av leilighet begrenses til tidsrommet 08:00 – 20:00 på hverdager og 08:00 – 18:00 på lørdager.
7. Vedlikehold og omfattende påkostninger av leilighet skal varsles styret.
8. Lek må ikke foregå i trapper, loft eller kjellere.
9. Tillatelse til å drive musikk, eller sangundervisning må innhentes fra styret.
10. Det må ikke sages, hugges, eller lagres ved i kjelleroppgangene. Det er ikke lov til å ta inn ved eller materialer i kjelleren som kan være soppbefengte. Ved uaktsomhet vil ansvar bli gjort gjeldende.
11. Beboere skal til enhver tid følge gjeldende avfallsordninger som er definert av styret.
12. Det er ikke tillatt å sette opp private stativer, skilter o.l. Heller ikke er det tillatt å bruke salt til opptining av vinduer eller isbelagte balkonggulv.
13. Parkering i gården er forbudt. Bilkjøring på gårdsplass skal kun skje ved nødvendig behov. Sykling i gårdsrommet er tillatt for barn under ti år ved tilsyn av foresatte.

14. Sykler parkeres på tilviste plasser i gården. Det henstilles til at sykler plasseres i sykkelboden. Sykler, kjelker og lignende skal ikke oppbevares i oppgangen.
15. Leieboere som har hund, katt, eller andre kjæledyr er ansvarlige for at husdyrholdet ikke er til sjenanse for naboer. Ved husdyrhold skal styret og leieboerne i samme oppgang varsles. Husdyr skal holdes i leilighet og ikke slippes fritt i fellesarealene.
16. Staking av vasker og badesluk besørjes av leieboerne, ved tette rørledninger skal portner varsles.
17. Beboere er ansvarlig for at brannslukningsapparat, brannvarsler og elektrisk utstyr fungerer forskriftsmessig.
18. Leieboerne må til tid rette seg etter de retningslinjer og påbud som borettslaget gir. Det er den enkelte leieboers ansvar å holde seg orientert gjennom felles oppslag.
19. Styret og portner har rett og plikt til å påtale overtredelser av bestemmelsene i ordensreglene.
20. Ved spørsmål om teknisk og driftsmessig art kontakt portner. Ved spørsmål vedrørende generelle ordensregler kontakt styret.

Borettslaget Torshov KV VI

Generalforsamling 2025

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Mandag 05.05.2025, kl 17:00

Sted: Teams

ÖBF



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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til torshovkvartal6@gmail.com 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 VI mandag 05.05.2025.

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:

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

[Bli med i møtet nå](#)

Møte-ID: 387 116 311 115 3

Passord: pQ9sW9tm

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

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 VI

Mandag 05.05.2025, kl 17:00

Teams

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

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

Det har vært gjort flere store vedlikeholdsprosjekt de siste årene, det er derfor planlagt å bruke årets resultat til å opparbeide egenkapital, og dekke tidligere tap.

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

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret honoreres med kr 143.700

Forslag til vedtak: Styret forutsetter et krevende år med mange store vedlikeholdsprosjekt. Styret foreslår derfor å øke honoraret med inflasjonsjustering + 7 prosent, for å kompensere for all ekstra tid som vil gå med på fremtidig arbeid. Vi forutsetter at fremtidige justeringer vil indeksjusteres som normalt.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om Global Connect

Vi har håndtert implementering og utrulling av nytt fibernett i samtlige boenheter.

Saken er ferdigstilt av styret

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering

4.2 Orientering fra styret om tvistesak med Polygon

I 2024 hadde vi en pågående tvistesak med Polygon etter en skade i 2022, der vi ikke var enige om prisen. Dette er nå løst, og styret er tilfredse med sluttsummen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4.3 Orientering fra styret om brannvarsling

I løpet av 2024 har vi installert nytt brannsystem fra Gowens hos samtlige boenheter. Saken er ferdigstilt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4.4 Orientering fra styret om Naborom

I løpet av 2024 ble det vedtatt å bytte fra Lettstyrt til Naborom, hvilket ble implementert i starten av 2025.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4.5 Orientering fra styret om loftsutbygging

Styret har solgt loftareal i Vogts gate 49 i forbindelse med loftsutbygging.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4.6 Orientering fra styret om drenering i borettslaget

Det er problemer med drenering i borettslaget, som medfører utgraving rundt kommen nederst i bakgården, samt mistanke om svikt i drenering langs Omsens gate.

Vi har bestilt kartlegging fra Norwa24Gravco Det som inngår i det: kamerkjøring av alt av drenering og en tilstandsrapport med anbefalte tiltak og rekkefølge. Basert på dette skal vi legge utbedring ut på anbud.

Den eventuelle kostnaden vil måtte godkjennes på ekstraordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra beboer om nye langbord

Tore Severin Netland foreslår at vi innerst i bakgård i kroken ved Uthuset fjerner to til tre av matkassene som kan plasseres andre steder og lager eller kjøper et langbord som barna kan sitte ved ned når de feirer bursdag eller når de voksne skal feire 17. mai eller ha selskap. Jeg foreslår også at en kjøper inn seks blå potter (Hageland) til noen fine planter

Forslag til vedtak: Det vedtas at det fjernes to til tre av matkassene som kan plasseres andre steder, og lages eller kjøpes et langbord som settes opp. Jeg foreslår også at en kjøper inn seks blå potter (Hageland) til noen fine planter

Styrets innstilling: Vi har tilstrekkelig med langbord som er mobile. Videre sender potteforslaget til gartner.

5.2 Forslag fra styret om sette hageutvalget på vent

Borettslaget møter potensielt store kostander og har ikke kapasitet til å følge opp hageutvalget.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å utsette arbeidet med ett år på grunn av store kostnader og planlagt vedlikehold.

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder er ikke på valg.

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Kristian Kvamme (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Andreas Gravermoen og Mattias Flakkenberg

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Andre Korsmo Berntsen, Per Bratsberg og Camilla Jansen

Styret trenger nye varamedlemmer.

7. Oplesning 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, 22.04.2025

Styret i Borettslaget Torshov KV VI

Styreleder, Ellen Øxning Eriksen
Styremedlem, Mattias Flakkenberg
Styremedlem, Andreas Gravermoen
Styremedlem, Kristian Breivik Kvamme
Varamedlem, Andre Korsmo Berntsen
Varamedlem, Per Tore Bratsberg
Varamedlem, Camilla Høgh Jansen

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Torshov KV VI

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Ellen Øxning Eriksen
Styremedlem, Andreas Gravermoen
Styremedlem, Kristian Breivik Kvamme
Styremedlem, Mattias Flakkenberg
Varamedlem, Andre Korsmo Berntsen
Varamedlem, Camilla Høgh Jansen
Varamedlem, Per Tore Bratsberg

Styret har bestått av 1 kvinne og 3 menn.

Styret kan kontaktes på torshovkvartal6@gmail.com

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 VI

Borettslaget Torshov KV VI er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 947837893. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 83 boligenheter og 1 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har en deltidsansatt portner/vaktmester, ansatt i 40 % stilling, som står for enkelt vedlikehold av gårdens fellesarealer og sesongbasert vedlikehold av indre gårdsrom og fortau rundt gården. Portner utfører primært arbeid for borettslagets felleskap og ikke arbeid inne hos hver andelseier. Vi ber om at portners arbeidstid respekteres.

Beboerne i borettslaget har selv ansvar for å bidra med å holde orden i bakgården. Styret refererer til ordensregler og vedtekter for gjeldende regler for bruk av felles søppelanlegg, lagring av sykler og barnevogner osv. Leietakere av næringslokalene skal holde fortau og området mot deres fasade ryddig.

Rene Trapper AS står for renhold av oppgangene. Kontaktperson i borettslaget er styreleder eller portner. Den enkelte andelseier er ansvarlig for å holde rent i oppganger ved oppussing og annet som medfører ekstra smuss i oppgang/fellesareal som følge av dette.

Styret viser også til branninstruks for gården og henstiller alle beboere å sette seg inn i og respektere denne. Dette inkluderer bruk av det heldekkende brannvarslingsanlegget og forbud mot blokkering av rømningsveier (dvs. hensetting av gjenstander i trappeopp ganger og fellesareal på loft og kjeller).

Borettslaget har en fullservice skadedyrsavtale med Anticimex AS. Vi har også en avtale med Rasfare.no for oppsetting av varsel skilt ved fare for snø- og isras fra taket samt fjerning av dette.

Borettslaget har en gartner som jobber 21,33 % i sommerhalvåret.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale om tv og internett med Globalconnect. Abonementet består av 1000/1000mbs fiber linje til hver leilighet. Globalconnect tilbyr også tv tjenester, eller andre ekstratjenester på beboers egen regning. Beboer bes ta kontakt direkte med Globalconnect for dette.

Nøkler, skilt

Nøkler til port, hovedinngangsdør og kjeller (systemnøkkel), kan bestilles hos portner på e-post portner@hotmail.no. Dette må dekkes av beboer.

Skiltene på postkassene skal være like og alltid ha navnet på den/de som bor i leiligheten.

Du bestiller skilt her: <https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004>
Stort, hvit, 58x94mm.

Vi ønsker å sette en standard hvor vi bruker første fornavnet og siste etternavnet i sin helhet, mens mellomnavn forkortes til stor forbokstav. Altså: Ole Peder Fjell Hansen = Ole P. F. Hansen

Alle andelseiere er ansvarlig for å kjøpe nytt skilt til postkassen sin når de flytter inn. Dersom leiligheten leies ut, er andelseier forpliktet til å kjøpe midlertidig skilt for leieboer. Dersom ikke andelseiere skaffer skilt innen tre uker etter innflytting, vil borettslaget gå til innkjøp av dette og sende faktura med ekstra gebyr.

Nøkkel til din leilighetsdør kan du selv slipe hos for eksempel Hemer AS i Vogts gate. De som mangler postkasseskilt gir beskjed til portner som da vil lage og montere disse.

Porttelefonen i borettslaget er trådløs, beboerne kan svare og åpne døren fra egen telefon (mobil eller fasttelefon). Det er ikke svarapparat i leilighetene, disse kan demonteres der disse eksisterer fra tidligere. Alle personer (for eksempel partner eller barn) som skal være oppført på panelet ved hovedport og oppgangsdør må føres opp for å kunne motta anrop fra porttelefonen. Dette gjøres via styrets mail torshovkvartal6@gmail.com. Eventuelle feil på systemet kan også varsles her. Styret har inngått egen serviceavtale med beboer og IT-ekspert Stian Lauritzen som har opparbeidet seg kompetanse på dette noe kompliserte systemet.

Oppussing og meldeplikt

Styret henviser til borettslagets vedtekter og retningslinjer med tanke på større oppussing av andeler. Vi minner om at andelseier plikter å sette seg inn i hvilke regler som gjelder, spesielt ved arbeid som innebærer utbedringer av piper og rør. Vedtekter og retningslinjer er tilgjengelig på nettsiden.

Generelt:

- Det ble i 2012 utført renovasjon av pipeløp i borettslaget. Det stilles spesielle krav til fagfolk ved inngrep på ildsted/røykerør/pipeløp. Styret minner om at ikke alle pipeløp er renovert og at det kun er mulig å montere ildsted på de pipeløp som er oppgradert. Se vedtekter.
- Borettslaget har i 2014/2015 renovert samtlige avløpsrør fra andelseiers sluk ut til hovedledning i gaten. Det stilles spesielle krav til fagfolk ved inngrep på avløpsrør. Se vedtekter.
- Ventilasjonskanalene er felles for alle enheter i oppgangene (naturlig utlufting).

Det er ikke tillatt å kappe eller montere vifter og lignende på ventilasjonskanalene. Dette kan medføre matlukt og liknende hos din nabo, eller fravær av ventilasjon. Også her stilles det krav til fagfolk og informasjon til styret.

Forøvrig gjelder Plan- og Bygningsetaten sine regler for endring av bygningsmessige gjennomføringer. Dette spesielt med tanke på brannsikkerhet og bærekonstruksjon. Bygården har etasjeskiller av trevirke, noe som stiller spesielle krav til branntetting.

Ellers henstiller vi til å ivareta godt naboskap også under oppussing. Nabovarsel bør henges opp, slik at andre i oppgangen vet at det kan bli noe støy og støv. Vanlige regler for når det er lov å holde på med snekring, boring etc gjelder. Hvis det blir mye støv i trappeoppgangen som følge av oppussingen må dette rengjøres av den andelen som er ansvarlig (våre renholdere tar ikke på seg den type ekstraarbeid). Styret minner om at det ikke er tillatt å benytte bakgården til parkering, dette gjelder også ved oppussing.

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.

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 VI, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Torshov KV VI er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 78824656.

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 8 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2008: Oppussing av oppganger

2010: Fasadeoppussing av ytre gård inkl. takstein og snøfangere

2011: Rehabilitering av alle pipeløp (stålrør), oppgradering el-anlegg fellesarealer

2012: Fasadeoppussing av indre gård inkl. takstein.

2014: Renovering av samtlige soilrør inn til hver andel. Utført av Proline AS

2015: Renovering av bunnledninger i kjellere ut til hovedledning. Utført av Proline AS

2015: Rens av samtlige ventilasjonskanaler i gården

2015: Oppgradering av felles teknisk utstyr for tv/ internett/ telefoni, Get AS

2016: Ny porttelefon montert av Certego

2016: Stamnett for fibernett installert av Lynet Internett

2016: Installering av heldekkende brannvarslingsanlegg av Wist Mikaelson & Gifstad.

2016: Utskifting av alle dører til fellesområder i kjeller og loft som mangler godkjenning etter brannforskriftene. Utført av FiDaTo.

2016: Skiftet oljefyr til elkjel-fyr for næringslokalet.

2017: Installert ventilasjonsanlegg for næringslokalet, utført og bekostet av leietaker.

2017: Utskifting av alle vinduer og balkongdører leilighetene. Vedlikeholdt alle vinduer i kjeller, noen er murt igjen Utført av DVS Entreprenør AS

2018: Siste fase av utskiftning av vinduer

2018: Tetting av gjennomføringer i kjellere etter krav fra Brann & Redningsetaten.

2019: Oppgradering av bakgården med bygging av hagestue samt flytting av sykkelstativ.

2019: Fullført brannsikring etter pålegg fra Brann og redningsetaten, herunder gjennomgang av det elektriske anlegget og bygging av nye brannsikre trapper i alle kjellerne. Det er også installert overspenningsvern.

2020: Rehabilitering av oppgangene samt portrommet. Nye fliser lagt i oppgangene.

2020: Blomsterbedene rundt gården (Hegermanns gate og Omsens gate) oppgradert med

kantstein og nye planter.

2020: Sykkelstativet i sør-vestlige hjørnet har fått brostein

2020: Nytt søppelanlegg

2021: Nye takrenner på innsiden av gården samt råtesjekk og reparasjon av takterrasser med råteskade. Reparasjon av vannskade i det vestlige karnappet mot Hegermanns gate.

2022: Oppgradering av brannsentral.

2023: Nytt utekjøkken samt fellesgriller. Nye led lys i fellesareal, sanering og bygging av nye boder i og. 6

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 7 møter og behandlet 31 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

24.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Torshov KV VI

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	4 892 263	4 300 500	4 896 083	5 116 750
Sum		4 892 263	4 300 500	4 896 083	5 116 750
Sum		4 892 263	4 300 500	4 896 083	5 116 750
Forretningsførsel og revisjon	2	249 608	218 303	237 134	245 500
Lønn og honorar	3	402 353	430 640	432 170	432 746
Vedlikehold	4	1 490 416	542 637	625 500	700 000
Eksterne tjenester	5	231 810	247 137	227 427	246 000
Kabel-tv og bredbånd		329 669	361 444	320 906	282 500
Forsikring		606 167	565 811	588 223	664 000
Kommunale avgifter		898 056	769 687	890 358	989 000
Festeavgifter		81 904	81 904	82 815	81 904
Brensel og strøm		150 901	78 061	100 000	130 000
Drift maskiner		1 404	900	0	0
Andre driftsutgifter	6	132 651	119 985	120 000	93 000
Sum		4 574 939	3 416 509	3 624 534	3 864 650
Driftsresultat før individuell innbetaling		317 324	883 991	1 271 550	1 252 100
Driftsresultat etter individuell innbetaling		317 324	883 991	1 271 550	1 252 100
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	2	138 008	114 956	0	0
Renteinntekter	7	58 157	51 741	12 500	12 500
Rentekostnad	8	963 336	840 358	944 591	927 445
Andre finansposter	9	-56 346	-51 401	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-710 824	-622 260	-932 091	-914 945
Årsresultat	10	-393 501	261 732	339 459	337 155
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-309 738	-332 524	-308 900	-328 555
Endring i disponible midler	10	-703 239	-70 792	30 559	8 600

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	17, 18	1 010 968	1 010 968
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		1 013 568	1 013 568
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		20 197	30 333
Til gode av forretningsfører		200	1 400
Forskuddsbetalte kostnader	12	103 392	213 446
Andre fordringer		15 570	8 099
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 051 244	1 265 347
Innestående på særvilkår	13	29 481	711 844
Sum omløpsmidler		1 220 084	2 230 468
SUM EIENDELER		2 233 652	3 244 036

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	24 400	24 400
Annen egenkapital 1.1		-12 947 184	-13 208 916
Årets resultat	10	-393 501	261 732
Sum egenkapital	15	-13 316 285	-12 922 784
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	15 308 336	15 618 074
Sum langsiktig gjeld		15 308 336	15 618 074
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 253	10 826
Gjeld til forvaltningsklient		588	1 078
Leverandørgjeld		97 135	265 725
Skyldig off. myndigheter		16 070	14 115
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		19 341	22 000
Påløpne renter		51 834	53 024
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		15 981	14 914
Annen kortsiktig gjeld		30 400	167 065
Sum kortsiktig gjeld		241 601	548 747
Sum gjeld		15 549 937	16 166 821
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 233 652	3 244 036

Oslo 31.12.24

Styret i Borettslaget Torshov KV VI

Sted: _____, dato: _____

Ellen Øxning Eriksen
Styreleder

Mattias Flakkenberg
Styremedlem

Andreas Gravermoen
Styremedlem

Kristian Breivik Kvamme
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	2 393 928	2 081 664	2 393 881	2 637 923
3602 Leieinntekt forretningslokaler	738 888	710 136	738 883	761 050
3607 Renter og avdrag	1 253 472	1 040 052	1 253 491	1 255 997
3611 Inntekt trappevask	154 380	154 380	154 256	154 380
3612 Inntekt kabel-tv	302 286	306 768	330 672	282 500
3630 Dugnadbidrag	24 900	7 500	24 900	24 900
3631 Etterinnkrevde felleskostnader	24 409	0	0	0
Sum	4 892 263	4 300 500	4 896 083	5 116 750

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	9 250	8 750	9 033	10 500
Forretningsførerhonorar	184 429	174 528	183 101	185 000
Aksjeutbytte fra OBF	-138 008	-114 956	0	0
Annen regnskapsførsel	55 929	35 025	45 000	50 000
Sum	111 600	103 347	237 134	245 500

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

Noter 25 Borettslaget Torshov KV VI

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	143 700	137 277	142 768	148 000
Lønn og feriepenger	208 932	210 122	235 996	233 945
Arbeidsgiveravgift	49 721	53 240	53 406	50 801
Andre godtgjørelser	0	30 000	0	0
Sum	402 353	430 640	432 170	432 746

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024. Borettslaget har en ansatt vaktmester/portner, men er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	685 613	253 861	400 000	498 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	619 746	37 049	21 500	22 000
6620 Vedlikehold uteområde	173 057	173 318	180 000	180 000
6640 Periodisk vedlikehold	0	78 409	0	0
6695 Egenandel forsikring	12 000	0	24 000	0
Sum	1 490 416	542 637	625 500	700 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	171 087	159 007	160 427	176 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	6 875	18 563	0	20 000
6725 Juridisk rådgivning	0	0	10 000	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	35 625	10 000	0
6740 Honorar konsulenttjenester	6 250	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	47 598	33 943	47 000	50 000
Sum	231 810	247 137	227 427	246 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6550 Driftsmateriale	463	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	3 584	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	43 210	25 871	40 000	43 000
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	8 435	9 823	0	0
7420 Gave, fradragsberettiget	0	1 978	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 312	8 249	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	5 459	8 852	0	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	270	0	0	0
7772 Andre gebyrer	1 153	4 000	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	6 314	15 117	0	0
7790 Andre driftskostnader	63 036	42 511	80 000	50 000
Sum	132 651	119 985	120 000	93 000

Noter 25 Borettslaget Torshov KV VI

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8049 Renteinntekt styrekonto	0	213	0	0
8050 Renteinntekt bank	57 320	51 528	12 500	12 500
8059 Andre renteinntekter	837	0	0	0
Sum	58 157	51 741	12 500	12 500

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8145 Lånenr 9492.70.35655	959 305	840 358	944 591	927 445
8159 Andre rentekostnader	4 031	0	0	0
Sum	963 336	840 358	944 591	927 445

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	-56 346	-51 401	0	0
Sum	-56 346	-51 401	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	1 681 722	1 752 514
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-393 501	261 732
Avdrag langsiktig lån	-309 738	-332 524
B. Årets endring i disponible midler	-703 239	-70 792
C. Disponible midler 31.12	978 483	1 681 722

Note 11 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	2 600	2 600

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

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	103 392	89 208
1749 Forskuddsbetalte kostnader	0	124 238

Noter 25 Borettslaget Torshov KV VI

Regnskap 2024

Regnskap 2023

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

Sum	103 392	213 446
------------	----------------	----------------

Note 13 - Bundne midler

Av innestående på særvilkår er kr 8 500 bundne skattetrekkmidler.

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 83 boliger med andeler á kr 100. pr. rom.

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.

Noter 25 Borettslaget Torshov KV VI

Note 16 - Lån

Kreditor:

**Svenska
Handelsbanken AB
NUF**

Formål:

Refinansiering og
diverse rehabilitering

Lånenummer:

94927035655

Lånetype:

Annuitet

Opptaksår:

2020

Rentesats:

6.19 %

Beregnet innfridd:

12.04.2047

Opprinnelig lånebeløp:

17 200 000

Lånesaldo 01.01:

15 632 988

Avdrag i perioden:

308 671

Lånesaldo 31.12:

15 324 317

Saldo 5 år frem i tid:

13 456 914

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927035655	1	388 225	388 225
	1	358 752	358 752
	1	355 748	355 748
	1	343 201	343 201
	1	308 550	308 550
	1	290 186	290 186
	1	264 022	264 022
	1	247 383	247 383
	1	241 821	241 821
	2	233 606	467 212
	1	232 360	232 360
	1	231 145	231 145
	1	229 579	229 579
	1	229 179	229 179
	3	219 989	659 967
	1	218 183	218 183
	1	216 153	216 153
	1	215 242	215 242
	1	214 810	214 810
	1	211 230	211 230
	2	204 645	409 290
	1	203 494	203 494
	1	202 312	202 312
	3	199 083	597 249
	2	197 165	394 330
	1	191 795	191 795

Noter 25 Borettslaget Torshov KV VI Orgnr: 947837893

Lån

3	187 192	561 576
1	185 274	185 274
1	183 740	183 740
1	173 958	173 958
6	161 108	966 648
2	157 655	315 310
6	153 052	918 312
5	150 943	754 715
5	149 600	748 000
1	147 107	147 107
1	143 463	143 463
6	132 338	794 028
8	128 503	1 028 024
1	125 434	125 434
3	119 105	357 315

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen som har en verdi på kroner 1 010 968.

Note 17 - Eiendeler

	Ingen avskrivning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 010 968
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 010 968
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 010 968

Antatt levetid i år :

Note 18 - Bygninger

Bygningene ble oppført i 1920 til anskaffelsekost kr 1 010 968. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Torshov KV VI.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Torshov KV VI

Styreleder	Ellen Øxning Eriksen (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Kristian Breivik Kvamme (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Andreas Gravermoen (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Mattias Flakkenberg (sign.)	21.04.2025

BLÅBERG AS



MEMBER OF THE NORWEGIAN ASSOCIATION OF AUDITORS

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov KV VI

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Torshov KV VI** som viser et **underskudd på NOK 393 501**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 15 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 23.april 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 0898fe78-6231-4ea6-80c4-32082c6b4f84

Side 2 av 2

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

Side 25 av 27

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov KV VI mandag 05.05.2025 kl. 17:00 - Teams.

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

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Hilde Lind Jørgensen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 16 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 16 stemmeberettigede.

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:

Hilde Lind Jørgensen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Ellen Øxning Eriksen valgt.

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

[Det har vært gjort flere store vedlikeholdsprosjekt de siste årene, det er derfor planlagt å bruke årets resultat til å opparbeide egenkapital, og dekke tidligere tap.](#)

Vedtak:

Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:

Styret honoreres med kr 156 519 (KPI april 24-mars 25=1,8 + 7 % økning)

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om Global Connect

Vi har håndtert implementering og utrulling av nytt fibernett i samtlige boenheter.

Saken er ferdigstilt av styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret om tvistesak med Polygon

I 2024 hadde vi en pågående tvistesak med Polygon etter en skade i 2022, der vi ikke var enige om prisen. Dette er nå løst, og styret er tilfredse med sluttsummen.

Vedtak:

Tatt til orientering

4.3 Orientering fra styret om brannvarsling

I løpet av 2024 har vi installert nytt brannsystem fra Gowens hos samtlige bo-enheter. Saken er ferdigstilt.

Vedtak:

Tatt til orientering

4.4 Orientering fra styret om Naborom

I løpet av 2024 ble det vedtatt å bytte fra Lettstyrt til Naborom, hvilket ble implementert i starten av 2025.

Vedtak:

Tatt til orientering

4.5 Orientering fra styret om loftsutbygging

Styret har solgt loftareal i Vogts gate 49 i forbindelse med loftsutbygging.

Vedtak:

Tatt til orientering

4.6 Orientering fra styret om drenering i borettslaget

Det er problemer med drenering i borettslaget, som medfører utgraving rundt kommen nederst i bakgården, samt mistanke om svikt i drenering langs Omsens gate.

Vi har bestilt kartlegging fra Norwa24Gravco Det som inngår i det: kamerkjøring av alt av drenering og en tilstandsrapport med anbefalte tiltak og rekkefølge. Basert på dette skal vi legge utbedring ut på anbud.

Den eventuelle kostnaden vil måtte godkjennes på ekstraordinær generalforsamling.

Vedtak:

Tatt til orientering

5. Forslag**5.1 Forslag fra beboer om nye langbord**

Tore Severin Netland foreslår at vi innerst i bakgård i kroken ved Uthuset fjerner to til tre av matkassene som kan plasseres andre steder og lager eller kjøper et langbord som barna kan sitte ved ned når de feirer bursdag eller når de voksne skal feire 17. mai eller ha selskap. Jeg foreslår også at en kjøper inn seks blå pletter (Hageland) til noen fine planter

Vedtak:

Forslag / Vedtak

0 stemte for. Forslaget falt

5.2 Forslag fra styret om sette hageutvalget på vent

Borettslaget møter potensielt store kostnader og har ikke kapasitet til å følge opp hageutvalget.

Vedtak:

Forslag / Vedtak

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte**6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år****Vedtak:**

Kristian Kvamme ble valgt for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Andre Korsmo Berntsen, Per Bratsberg og Camilla Jansen

Styret trenger nye varamedlemmer.

Vedtak:

Kenneth Tong og Karina Danielsen ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 17.55

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Ellen Øxning Eriksen 1 år igjen
- Styremedlem: Kristian Kvamme for 2 år
- Styremedlem: Mattias Flakkenberg 1 år igjen
- Styremedlem: Andreas Gravermoen 1 år igjen
- Varamedlem: Kenneth Tong for 1 år
- Varamedlem: Karina Danielsen for 1 år

Protokoll for Borettslaget Torshov KV VI

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hilde Lind Jørgensen (sign.)	15.05.2025
Protokollvitne	Ellen Øxning Eriksen (sign.)	14.05.2025



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Torshov KV VI

ekstraordinær generalforsamling 2025

Innkalling

Tid: onsdag 05.11.2025, kl 17:00

Sted: Teams

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

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinær 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 torshovkvartal6@gmail.com 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 ekstraordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Torshov KV VI onsdag 05.11.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Teams (videokonferanse)

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:

Microsoft Teams [Trenger du hjelp?](#)

[Bli med i møtet nå](#)

Møte-ID: 378 749 515 641 06

Passord: 6QC6v4hw

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.

Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov KV VI

onsdag 05.11.2025, kl 17:00 Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Saker til orientering

2.1 Orientering om kommende dreneringstiltak

Styret har oppdaget at det er nødvendig med et dreneringstiltak. Tiltaket er nødvendig vedlikehold som vedtas av styret.

Jamtveit/Miljølandskap velges som utførende for rehabiliteringen, med et kostnadsestimert på ca kr 1,5 millioner inkl. mva.

Se vedlagt:

- Rapport/e-post fra inspeksjon gjennomført av Norva24 Gravco AS (vedlegg 1)
- Tilbud fra Jamtveit enterprenør AS (vedlegg 2)
- Tilbud Miljølandskap AS (Vedlegg 3)

Styret vil orientere om tiltakene og prosjektet på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

3. Forslag

3.1 Forslag til finansiering

Forslag fra styret om at dreneringstiltak med en forventet kostnad på ca kr 1,5 millioner inkl. mva finansieres ved ved:

1. låneopptak med nedbetalingstid på 20 år. Rente antatt på 5,5 % eller
2. ekstraordinær kapitalinnkreving etter brøk

Vedlagt:

Oversikt over anslag økte felleskostnader pr. mnd. pr andel som følge av låneopptak (kr 81-265), samt fordeling pr andel av kapitalinnkreving (kr 11 700-38 150)(vedlegg 4). Eierne aksepterer økte felleskostnader tilsvarende sameiets utgifter til långiver ved låneopptaket.

Styret får fullmakt til å overstige det ovennevnte beløp med 10% uten ny behandling i generalforsamlingen.

Ettersom vedlikeholdstiltaket er nødvendig vedlikehold kreves simpelt flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: Det voteres over finansieringsmetode

4. Opplesning og godkjenning av protokoll



Torshov Kvartal 6 <torshovkvartal6@gmail.com>

Utsendelse av tilbud drenering

Stian Wangen <stian.wangen@norva24.no>
Til: Torshov Kvartal 6 <torshovkvartal6@gmail.com>

9. september 2025 kl. 08:52

Hei og takk for tilbakemelding

Jeg har nå forsøkt å innhente alt av informasjon fra avdelingen som har utført arbeider for dere, slik du beskriver nedenunder.

Vår operatør Thomas Gundersen ga beskjed i møte med styrelederen om at kvaliteten på rørene på utsiden av bygningen var i en slik forfatning at det rett og slett ikke lot seg gjøre å kjøre inspeksjon. Vedrørende rørene i bakgården så ble det her renset et strekk. Resterende strekk ble det informert om at det var nødvendig med en større operasjon for å få utført rens av disse. Det ble kommunisert hva som burde utføres, men så stoppet det opp og han hørte ikke mer tilbake om hva som var ønsket utført. Hvorfor det deretter ikke ble noe videre avtale er meg uvisst, og det er beklagelig at det stoppet opp her.

Thomas kommer til å ringe dere for å ta en liten gjennomgang.

Med vennlig hilsen

Stian Wangen

Norva24 Gravco AS

Mob: +47 41 59 88 96

E-post: stian.wangen@norva24.no

Nettside: www.norva24.no

Besøksadresse | Alfasetveien 2, 0668 Oslo



Fra: Torshov Kvartal 6 <torshovkvartal6@gmail.com>

Sendt: fredag 5. september 2025 11:56

[Sisert tekst skjult]

[Sisert tekst skjult]

Borettslaget Torshov Kv Vi
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

JAMTVEIT

JAMTVEIT ENTREPRENØR AS

Nordre Vestsidaveg 430, Nordre Vestsidaveg 430

3677 NOTODDEN

Foretaksregisteret:

NO 930 186 309 MVA

Telefon:

92990000

E-post:

post@jamtveit.no

Nettside:

www.jamtveit.no

Tilbud

Tilbudsnummer: 2813
Tilbudsdato: 2025-08-06
Kundenr.: 10249
Betalingsbetingelser: 14 dager

Forbehold om fjell og forurensete masser. Tilbud gyldig 30 dager

Forbehold om høyspent/leder for sikkerhet

Kunde fikser selv nye blomster

Beskrivelse	Antall	Enh.pris (ekskl. mva)	Beløp (ekskl. mva)	Mva (25%)	Beløp (inkl. mva)
Rigg og drift	1	30 000,00	30 000,00	7 500,00	37 500,00
Kabelpåvisning	1	3 500,00	3 500,00	875,00	4 375,00
Drenering 2 meter ned, masse utskifting og igjenfylling	75	6 500,00	487 500,00	121 875,00	609 375,00
Takrennedeløp	50	300,00	15 000,00	3 750,00	18 750,00
Kantstein (Ta opp og resette)	80	550,00	44 000,00	11 000,00	55 000,00
Tilbakeføre inngangspartier	3	9 000,00	27 000,00	6 750,00	33 750,00
Tilbakeføre skilt	3	2 000,00	6 000,00	1 500,00	7 500,00
Jord	30	890,00	26 700,00	6 675,00	33 375,00
Inspeksjonskummer	3	19 000,00	57 000,00	14 250,00	71 250,00
Klargjøring for asfalt	35	1 500,00	52 500,00	13 125,00	65 625,00
Asfaltering med rigg	230	270,00	62 100,00	15 525,00	77 625,00
Skiltplan med skilting	1	8 000,00	8 000,00	2 000,00	10 000,00

Ikke lagt til sum

Leie av gategrunn estimat 15 000,00 0,00 0,00 0,00
Lage regnbedd i bed fra alle takrenne nedløp 1 90 000,00 90 000,00 22 500,00 112 500,00

Delsum: 90 000,00 112 500,00

Sum (NOK) 909 300,00 227 325,00 1 136 625,00

Kunde: Kristian Kvamme

TILBUD/PRISOVERSLAG - Omsens gate 8

Dato 19.09.2025

Mitt anbud XL - tilbud nr 2

Beskrivelse	Tilbud		19.09.2025		Opsjoner
	Enh.	Ant.	Enh.pris	Sum, eks. mva	
00 Rigg og Drift					
0.1 Rigg og drift 10%	%	10	kr 952 000,00	kr 95 200,00	
0.2 Sperremateriell og sikring av byggeprosjektet	RS	1	kr 50 000,00	kr 50 000,00	
0.3 LARK	RS	1	kr 75 000,00	kr 75 000,00	
01 Arbeid					
1.1 Granittplate foran inngangspart 1430x650x200	RS	1	kr 36 000,00	kr 36 000,00	
1.2 Nye trinn i betong inngang 4 og 6 som skissert utgjør 3m2 x 2stk	RS	1	kr 24 000,00	kr 24 000,00	
1.3 Inngang 8 utgjør 3m ² i betong	RS	1	kr 36 000,00	kr 36 000,00	
1.4 Megler (Betong) 1400x500x600 (lxbxh) (Lys kan vurderes i megler, ikke priset)	stk	3	kr 1 500,00	kr 4 500,00	
1.5 3 stk taknedløp/foredrøyning, se plan oppriss/snitt.				kr -	
1.6 Betongplate i bunn 1500x3600 samt betongfundament (betong) for betongmur som omrammer vannmagasinene 3 stk	stk	3	kr 30 000,00	kr 90 000,00	
1.7 Betongmur 600x250 x 25 meter montert på betongsåle til vannmagasin inkl utfelling for vann inn/ut se snitt. (Lys kan vurderes i murkant, ikke medtatt.)	stk	3	kr 25 000,00	kr 75 000,00	
1.8 Assotert stein i bunn vannmagasin og vannrenne	RS	1	kr 15 000,00	kr 15 000,00	
1.9 Vannrenne, se snitt, som føringsvei mellom magasinene. Bygges av granittstein str 100x300 x fallende lengder. Støpes med 300 mm åpning innvendig mellom granittsteinene 80 m	RS	1	kr 200 000,00	kr 200 000,00	
1.10 Utenfor renne, mot fortau, re-settes eksisterende kantstein i flush høyde asfalt. 80m	RS	1	kr 40 000,00	kr 40 000,00	
1.11 Gravearbeid for denne løsningen anslåes til ca 60 m ³ inkl bortkjøring	RS	1	kr 60 000,00	kr 60 000,00	
1.12 Pukk og bærelagsmasser tilkjørt og utlangt ferdig komprimert. Antatt mengde 40m ³	RS	1	kr 50 000,00	kr 50 000,00	
1.13 Fjerne asfalt inkl tippavgift 250 m ²	RS	1	kr 35 000,00	kr 35 000,00	
1.14 Oppretting med subbus før asfalt	RS	1	kr 37 500,00	kr 37 500,00	
1.15 Ny asfalt fortau 250 m ²	RS	1	kr 75 000,00	kr 75 000,00	
1.16 Ny jord til planter 10m ³	RS	1	kr 10 000,00	kr 10 000,00	
1.17 Vi legger inn assortert stein mot vegg og setter inn en cortenkant mellom jord og stein. 80cm.	cm	80	kr 300,00	kr 24 000,00	
1.18 Rennehelle etableres fra nedre fordrøyningspunkt og ut i gate, legges i areal for ny asfalt	RS	1	kr 15 000,00	kr 15 000,00	
1.19 Kum i indre gård prises i samråd med LARK + R/D 10%				kr -	
NB! Leie av gategrunn er ikke priset. Vi trenger ikke å frigjøre P-plasser ved denne løsningen. Kun fortauet blir berørt/sperret. Timesatser for evt timearbeid etc er medtatt i tilbud for drenering.					
Sum, eks. mva				kr 1 047 200,00	
				25% mva	kr 261 800,00
Sum totalt, inkl. mva				kr 1 309 000,00	

Enhetspriser er oppgitt uten mva. 25 % mva tilkommer.

Alle mengder er regulerbare, og oppmåles og avregnes etter endt arbeid.

Tilbudet er gyldig i 90 dager.

Timesatser for timearbeid:

Mannskap kr 750,-/time + mva
Lastebil inkl. fører kr 1250,-/time + mva + bompenger
Lastebil m. kran inkl. fører kr 2160,-/time + mva + bompenger
Traktor m/henger kr 1250,-/time + mva
Varebil el.lign kr 200,-/time + mva + bompenger
Graver inkl. fører kr 1250,-/time + mva

Påslag for UE = 15%
Påslag for materialer = 15%
Påslag for vidrefakturering = 15%

Generelle vilkår og betingelser:

Det vi ikke har forutsetning for å prise, som pigging/sprenging av fjell, storstein, asfalt eller betongkonstruksjoner i grunnen, er ikke medtatt i vårt tilbud.
«Håndgraving» (maskin/hjelpemann) rundt evt. kabler og rørgater i grunnen er ikke medtatt i vår pris og tilkommer som timepris etter medgått tid.
Kabelpåvisning ved graving = kr 2.500,- + mva
Stoppekran på området må påvises før gravearbeid igangsettes.
Arbeidene forutsettes utført uten tining av snø, is og tele.
Tiltakshaver holder strøm og vann på stedet.
Tiltakshaver er ansvarlig for å innhente nødvendige tillatelser/godkjenning for tiltaket
Det gis ikke reklamasjonsrett på setningskader etc. i områder hvor vi ikke er ansvarlig for grunnarbeidene.

Miljølandskap Anlegg AS



Tore Sørby

Tilbudet aksepteres og signeres:

Enhetsnr.	Fordelingsnøkkel	%		Anslag felleskostnader	Kapitalinnhenting
1	22 258	2 %		kr 243	kr 34 944,33
2	12 732	1 %		kr 139	kr 19 988,82
3	9 360	1 %		kr 102	kr 14 694,89
4	8 280	1 %		kr 90	kr 12 999,33
5	9 444	1 %		kr 103	kr 14 826,77
6	9 360	1 %		kr 102	kr 14 694,89
7	8 280	1 %		kr 90	kr 12 999,33
8	9 444	1 %		kr 103	kr 14 826,77
9	9 360	1 %		kr 102	kr 14 694,89
10	8 280	1 %		kr 90	kr 12 999,33
11	9 444	1 %		kr 103	kr 14 826,77
12	12 658	1 %		kr 138	kr 19 872,64
13	12 000	1 %		kr 131	kr 18 839,61
14	9 360	1 %		kr 102	kr 14 694,89
15	8 280	1 %		kr 90	kr 12 999,33
16	9 444	1 %		kr 103	kr 14 826,77
17	9 360	1 %		kr 102	kr 14 694,89
18	8 280	1 %		kr 90	kr 12 999,33
19	9 444	1 %		kr 103	kr 14 826,77
20	13 216	1 %		kr 144	kr 20 748,69
21	8 280	1 %		kr 90	kr 12 999,33
22	14 339	2 %		kr 156	kr 22 511,76
24	12 456	1 %		kr 136	kr 19 555,51
25	12 336	1 %		kr 134	kr 19 367,11
26	12 456	1 %		kr 136	kr 19 555,51
27	12 336	1 %		kr 134	kr 19 367,11
28	12 456	1 %		kr 136	kr 19 555,51
29	19 305	2 %		kr 210	kr 30 308,22
30	9 204	1 %		kr 100	kr 14 449,98
31	10 884	1 %		kr 119	kr 17 087,52
32	7 848	1 %		kr 86	kr 12 321,10
33	7 452	1 %		kr 81	kr 11 699,40
34	9 864	1 %		kr 108	kr 15 486,16
35	8 976	1 %		kr 98	kr 14 092,03
36	7 452	1 %		kr 81	kr 11 699,40
37	9 864	1 %		kr 108	kr 15 486,16
38	13 467	1 %		kr 147	kr 21 142,75

Enhetsnr.	Fordelingsnøkkel	%		Anslag felleskostnader	Kapitalinnhenting
39	7 452	1 %		kr 81	kr 11 699,40
40	14 462	2 %		kr 158	kr 22 704,87
41	14 364	2 %		kr 157	kr 22 551,01
42	11 496	1 %		kr 125	kr 18 048,34
43	13 524	1 %		kr 147	kr 21 232,24
44	14 616	2 %		kr 159	kr 22 946,64
45	11 712	1 %		kr 128	kr 18 387,46
46	13 764	1 %		kr 150	kr 21 609,03
47	14 616	2 %		kr 159	kr 22 946,64
48	11 712	1 %		kr 128	kr 18 387,46
49	13 764	1 %		kr 150	kr 21 609,03
50	22 446	2 %		kr 245	kr 35 239,48
51	11 712	1 %		kr 128	kr 18 387,46
52	13 764	1 %		kr 150	kr 21 609,03
53	16 519	2 %		kr 180	kr 25 934,29
54	12 804	1 %		kr 140	kr 20 101,86
55	9 576	1 %		kr 104	kr 15 034,01
56	8 040	1 %		kr 88	kr 12 622,54
57	10 080	1 %		kr 110	kr 15 825,27
58	9 576	1 %		kr 104	kr 15 034,01
59	8 040	1 %		kr 88	kr 12 622,54
60	10 080	1 %		kr 110	kr 15 825,27
61	13 651	1 %		kr 149	kr 21 431,62
62	8 040	1 %		kr 88	kr 12 622,54
63	10 080	1 %		kr 110	kr 15 825,27
64	12 804	1 %		kr 140	kr 20 101,86
65	21 473	2 %		kr 234	kr 33 711,90
66	10 080	1 %		kr 110	kr 15 825,27
67	8 040	1 %		kr 88	kr 12 622,54
68	9 576	1 %		kr 104	kr 15 034,01
69	10 080	1 %		kr 110	kr 15 825,27
70	8 040	1 %		kr 88	kr 12 622,54
71	9 576	1 %		kr 104	kr 15 034,01
73	18 156	2 %		kr 198	kr 28 504,32
74	15 130	2 %		kr 165	kr 23 753,60
75	11 592	1 %		kr 126	kr 18 199,06
76	24 290	3 %		kr 265	kr 38 134,50

Enhetsnr.	Fordelingsnøkkel	%		Anslag felleskostnader	Kapitalinnhenting
77	9 576	1 %		kr 104	kr 15 034,01
78	8 040	1 %		kr 88	kr 12 622,54
79	10 080	1 %		kr 110	kr 15 825,27
80	9 576	1 %		kr 104	kr 15 034,01
81	8 040	1 %		kr 88	kr 12 622,54
82	10 080	1 %		kr 110	kr 15 825,27
83	14 538	2 %		kr 159	kr 22 824,18
84	8 040	1 %		kr 88	kr 12 622,54
85	15 478	2 %		kr 169	kr 24 299,95
	955 434			kr 125 000,00	kr 1 500 000,00

PROTOKOLL 2025



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov KV VI onsdag 05.11.2025 kl. 17:00 - Teams .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 23 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 24 stemmeberettigede.

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:

Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Ellen Øxning Eriksen valgt.

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Saker til orientering

2.1 Orientering om kommende dreneringstiltak

Styret informerte om nødvendig dreneringstiltak i borettslaget. Da dette ikke kan usettes vedtas det av styret. Jamtveit/Miljølandskap er valgt som utførende for rehabiliteringen, med et kostnadsestimat på ca kr 1,5 millioner inkl. mva.

Vedtak:

Tatt til orientering

3. Forslag

3.1 Forslag til finansiering

Forslag fra styret om at dreneringstiltak med en forventet kostnad på ca kr 1,5 millioner inkl. mva finansieres ved ved:

1. låneopptak med nedbetalingstid på 20 år. Banken kan ta pant i borettslagets eiendom. Rente antatt på 5,5 % eller
2. ekstraordinær kapitalinnkreving etter brøk

Styret får fullmakt til å overstige det ovennevnte beløp med 10% uten ny behandling i generalforsamlingen.

Ettersom vedlikeholdstiltaket er nødvendig vedlikehold kreves simpelt flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:

Alternativ 1 låneopptak, ble vedtatt med 23 stemmer for. Alternativ 2 fikk 1 stemme for.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

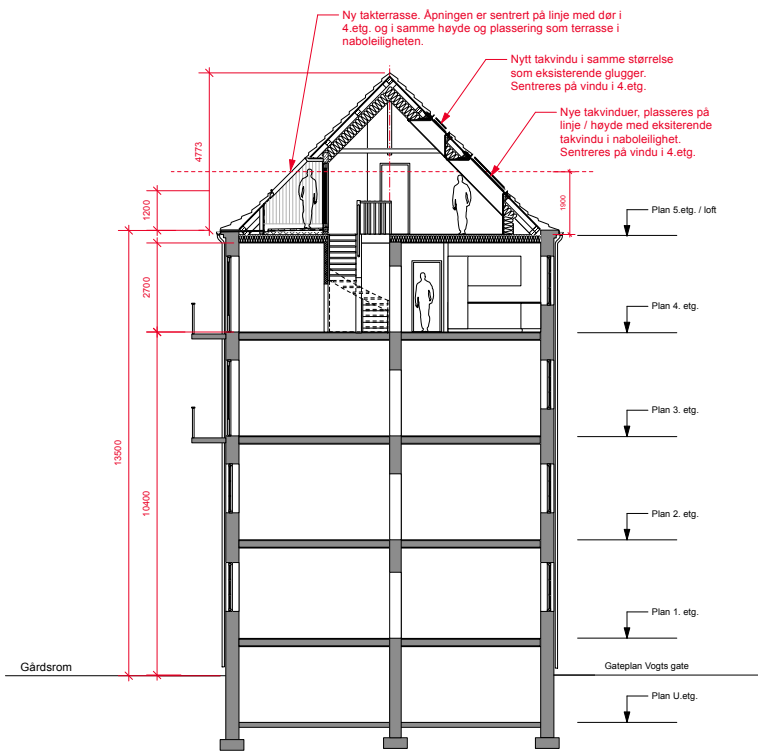
Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 17:36

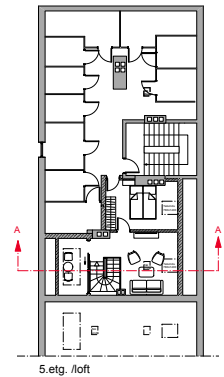
Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Torshov KV VI

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	05.11.2025
Protokollvitne	Ellen Øxning Eriksen (sign.)	05.11.2025



Snitt A-A



REV.	DATE	BESKRIVELSE
TEKNOLOGI		
Emil Larsen		Loft Vogts gate 49 Oslo
ARKITEKT		
Linealis AS		
Løkenåsen 14, 1900 Fetsund		
SKALA:	1:100(A3)	DATE: 2025.08.10
FASE:		TEKNET AV: EA
		TEGNINGSNUMMER: Snitt
		A-02.00

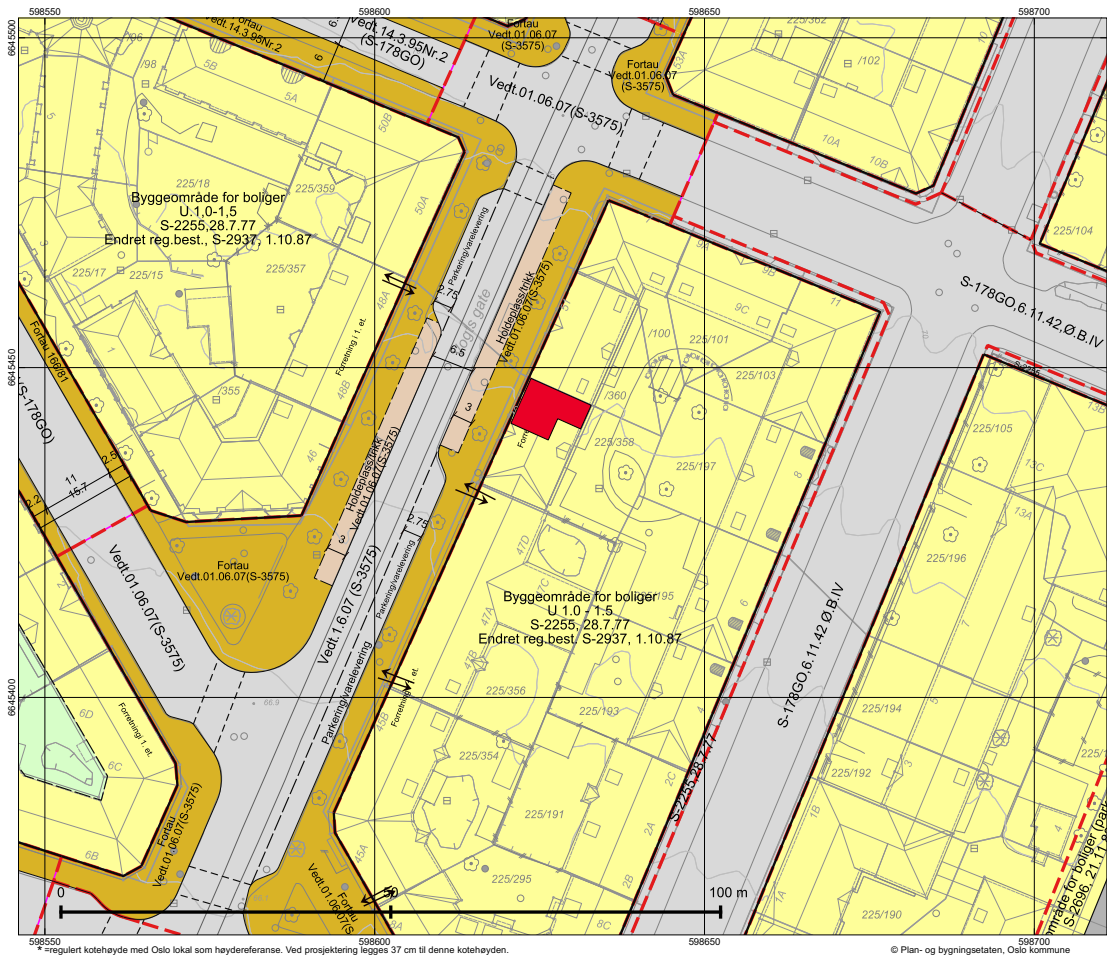


Eksisterende fasade mot Vogts gate



Ny fasade mot Vogts gate

REV.	DATE	BESKRIVELSE
TEKNOLOGI		
Emil Larsen		Loft Vogts gate 49 Oslo
ARKITEKT		
Linealis AS		
Løkenåsen 14, 1900 Fetsund		
SKALA:	1:200(A3)	DATE: 2025.08.10
FASE:		TEKNET AV: EA
		TEGNINGSNUMMER: Fasade Vogts gate
		A-02.01



Oslo

Date: 04.07.2025
 Bruker: noas
 Målestokk 1:500
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone
 Høyderreferanse
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3
 Adresse: VOGTS GATE 49

Gnr/Bnr: 225/358
 PlottID/Best.nr: 329612/86515236

Deres ref.:

Kommentar:

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå)
- Gjeldende kommunedelplan: KDP-17
- Naturangifning innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenslått for: Byggesak

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

Se tegnforklaring på eget ark

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarslet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.



26.08.2025 14:02:31 AR696620031

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Vogts gate 49, 0477 OSLO

Kommune: OSLO

Gårdsnr.: 225 Bruksnr.: 358 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0

Eier: Emil Skjeslien Larsen

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Endring av bygg - innvendig - Brannskille i bygg
 Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
 Endring av bygg - innvendig - Bærekonstruksjoner i bygg
 Endring av bygg - innvendig - Lydskille i bygg
 Endring av bygg - utvendig - Fasade

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarslet gjelder

Hei

På vegne av tiltakshaver varsles det med dette om bruksendring av deler av 5. etasje fra bodareal (tilleggsareal) til boligareal (hovedareal). Det er også planlagt å etablere en liten terrasse i 5. etasje i henhold til bestemmelser i Forskrift om takretningslinjer Torshov, Oslo. Det blir etablert ny trapp som forbindelse mellom 4. og 5. etasje internt i boenheten.

Bruksendringen vil innebære endring av:

Utvendig fasade, det er planlagt en ny terrasse mot gårdsrom, denne er planlagt slik at den blir lik terrasse på naboellighet, for å få et helhetlig uttrykk i fasade /tak. Det er planlagt 3 stk. nye takvinduer mot Vogts gate for å få lysinnslipp og utsyn i nye boarealer. Se vedlagte tak, og -fasadetegninger som viser dette.

Innvendig brannskille i bygg, her blir det utarbeidet et brannkonsept iht. til krav i byggesaksforskriften,

26.08.2025 14:02:31 AR696620031

dette vil også ha tiltaksklasse som krever uavhengig kontroll av et uavhengig firma. Dette konseptet er grunnlaget for videre prosjektering av andre fag.

Innvendig bærekonstruksjoner i bygg, her er det engasjert et firma som prosjekterer endring i bæresystemet,

Innvendig lydskille, dette vil bli ivarettatt av arkitekt.

Tiltaket er planlagt iht. til gjeldende bestemmelser og krever ikke dispensasjon.

Utover dette viser vi til vedlagte tegninger.

Mvh
Kjetil Iversen
twsp.no

26.08.2025 14:02:31 AR695620031

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan
Navn på plan: Oslo Sentrum og indre sone - Endret reguleringsplan - Soneplanen /S-2255

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: THE WAGONSHED PROJECT AS, Kjetil Iversen
E-post: post@twsp.no
Telefon: 41227890 / 41227890

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: THE WAGONSHED PROJECT AS
Organisasjonsnummer: 928079325
Telefon: 41227890 / 41227890
E-post: post@twsp.no
Postadresse: Nymoens torg 6, 3611 KONGSBERG

26.08.2025 14:02:31 AR695620031

2

Nabovarselet er signert av

KJETIL IVERSEN på vegne av THE WAGONSHED PROJECT AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

26.08.2025 14:02:31 AR695620031

26.08.2025 14:02:31 AR695620031

3

Filvedlegg:
A-03.00-Sit.kart.pdf
A-02.01-Fasade Vogts gate.pdf
A-02.02-Fasade gårdsrom.pdf
A-02.00-Snitt.pdf
A-02.03-Eksisterende snitt 1_50.pdf

Beregning av grunnpris
3/08 0.00 m² = 2.932,- p. m²
3.035,94 = 2.911,-

Festekontrakt.

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

..... A/S Oslo Leiesårder,

en del av eiendommen .. Torshov kvartal V og VI.

Denne har fått metr. nr. som er spesifisert på vedheftede tillegg, ...
og er 6143.9 m² stor. Målebrev, datert 10/2 og 9/7 1919, tinglyst 15/4-1920 og 4/10-1921. 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 ..1/11-1951.. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 1843.7 beregnet etter 3%.... pst. av grunnprisen kr. 10,7..... pr. m² tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

Tillegg til § 7 se vedheftede tillegg.

§ 8.

Forsikring.

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

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødiggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som 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 fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Bli 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 dissers alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.

Krafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Oslo den 31 oktober 1951

Som fester:

1/2 Oslo Leiegårder

Johu Johansen
Arne Kvittem

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Stig Arne Vikar

Arne Kvittem

Billegg til festekontrakt vedkommende Torshov kvartal V og VI.

De bortfestede arealer har følgende matr. nr.:

ogormsmygt, 7/9/10/11.
Kildelagt. 4, 6, 8, 10, 12, 14.
Krebsgate 7.
Vestegate 49, 51, 59.

10

Billegg til § 7.

Etter annen setning (3.linje) skytes inn:

"Denne bestemmelse 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 herrredsmag over veigrunn med snøplass. For overveier fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke løses bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bostyrats vedtak av 19/4-1951 vikes prioritet med inntil 1 - ett års forfall 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.

BOLIGRÅDMANNEN



% Oslo Leiegårdler



Nærværende festekontrakt som omfatter eiendommene Hegermannsgt. 7,9,11, Omsensgt. 4,6,8, Vogtsgt. 49-51, tiltransporteres med rettigheter og forpliktelser til Boliglaget Torshov kv. VI. For overdragelsen betales ingen godtgjørelse.

Oslo, den 28. desember 1954.
Boligrådmannen.

Torger Nilsen

Ulf Jensen

Som eldre fester.

Karoline Holm

E. Christensen

Som ny fester.

Boliglaget
Torshov kv. VI

Ole Johansen

Agot Ellingsen

Borettslaget Torshov Kv 6

Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:
Ref. 25

Vår ref.:
20/31637

Saksbehandler:
Anita Bliksvær

Dato: 20.10.2020

Varsel om regulering av festeavgift for boligtomt

Gjelder festeforhold mellom Borettslaget Torshov kvartal 6 og Oslo kommune

Vi varsler med dette om at festeavgiften for gnr./bnr. 225/100 m.fl. vil bli oppregulert med virkning fra 1. desember 2021.

Grunnlag for beregning av ny festeavgift

I henhold til tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 1. desember 2011.

Hva blir ny festeavgift?

Ny årlig festeavgift fra 1. desember 2021 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 78 000. Endringen i konsumprisindeksen per 1. desember 2011 - 1. desember 2021 vil imidlertid ikke være kjent før 10. januar 2022. Den nøyaktige fastsatte avgiften vil deretter bli meddelt dere per brev.

Ta kontakt ved spørsmål

Ta gjerne kontakt med undertegnede saksbehandler, på e-post: anita.bliksvær@eby.oslo.kommune.no eller på telefon: 21 80 21 80, hvis noe er uklart.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

[Dette dokumentet er godkjent elektronisk.](#)

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV LOFT/KJELLER, SAMT SAMMENSLÅING AV LEILIGHETER OG ANDRE BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

Torshov kvartal 6, Revidert mai 2020

Generelt

Utvidelse av leilighet mot loft/kjeller eller sammenslåing av leiligheter kan bare skje med samtykke fra styret i borettslaget og godkjenning av Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten i henhold til Plan og bygningslovens § 9, 1 ledd. Utbygger er ansvarlig for at utbygging/ ombygging er lovlig i alle henseender.

Styret skal ha kopier av all korrespondanse (brev, tegninger, etc.) mellom utbygger og alle offentlige myndigheter, for eksempel Plan og bygningsetaten.

Ferdigattest sendes styret etter avsluttet prosjekt. Retningslinjene gjelder for nyetableringer, og har ikke tilbakevirkende kraft.

Utbygging mot loft eller kjeller

1. Borettslaget ønsker å legge til rette for at flest mulig av borettslagets beboere skal kunne bygge ut kjeller/loft. Utbygging mot loft eller kjeller tillates allikevel bare i forbindelse med utvidelse av eksisterende leilighet.
2. Ved vurdering av tilgjengelige arealer i forbindelse med behandling av søknad om utbygging, skal det foretas en helhetlig vurdering.
3. Ved behandling av søknad om utbygging av kjeller, må det tas forbehold om at visse fellesarealer som i dag benyttes av borettslaget (styrerom, vaskerom, redskapsbod, lagerrom, mv) ikke kan/bør selges uten at annen tilfredsstillende løsning til erstatning av disse fellesarealene finnes.
4. Det skal være tilstrekkelig areal igjen på loft/i kjeller til å ivareta beboernes krav på bodareal. Kjellerbod skal være minst 5 kvm² med høyde over 1.5 m, og loftsboder skal være minst 4m² gulvareal. Inngangspartiet i boden må være minst 2 meter høyt.

5. Søknad om utbygging skal være fullstendig, det vil si at den skal vise skisse over hvilke arealer som ønskes utbygget, samt hvordan øvrige beboeres behov for bodareal kan løses. Det er lov å bygge egen bod inn i leiligheten (retten til ekstra bod vil da bortfalle), og den innbygde boden trekkes fra totalarealet ved beregning av innskudd og husleieberegning.

6. Når styret mottar søknad fra en beboer om utbygging av kjeller/loft, skal styret uten opphold sørge for å varsle alle beboerne i samme oppgang. Det skal innkalles til et oppgangsmøte der man presenterer planen(e) med tegninger. Representant for styret må være til stede. Oppgangens beboere gis en frist på én måned til å inngi innsigelse eller fremme fullstendig søknad om utvidelse av egen leilighet.

7. Dersom styret mottar to søknader samtidig, skal det i utgangspunktet søkes en løsning der begge søkere tilgodeses likeverdig i forhold til tilgjengelig utbyggingsareal. Hver søkers maksimale utbyggingsareal skal være avgrenset til det arealet som ligger rett over/under søkerens leilighet. Det kan imidlertid gis dispensasjon fra dette punktet ut fra en helhetsvurdering, under forutsetning av at berørte andelseier gir sitt samtykke, samt at det tas særlig hensyn til støyisolasjon i denne delen av det utbygde arealet. Det vises til rådende forskrifter for dette. Dersom det tillates loftsutbygning fra to naboileiligheter der det kreves at en av disse bygger over den andre, tilgodeses den minste leiligheten det ekstra arealet. Dersom det arealet som er tilgjengelig for utbygging ikke er tilstrekkelig til å sikre begge beboerne utbygging, skal den andelshaver som har lengst ansiennitet få tilslag. Hvis den som får tilslaget beslutter å ikke bygge ut, eller dersom utbygging ikke startes innen 12 måneder regnet fra det tidspunktet kontrakten ble inngått, vil styret gi tilbud om utbygging til den andre søkeren.

8. Styret behandler innkommende søknader fortløpende etter at berørte beboeres tilsvarsfrist er utløpt. Søknaden bør i utgangspunktet avgjøres positivt eller negativt etter 2. styremøte etter at de berørte beboernes tilsvarsfrist er utløpt. Styret må ha gitt sitt samtykke til overdragelse av areal før beboeren sender søknad til Plan- og bygningsetaten. Søknad må sendes planmyndighetene innen 6 måneder etter at tillatelse til utbygging ble gitt.

9. Arealet selges i den tilstand det er ved dato for underskrift.

10. Når tillatelse fra planmyndighetene foreligger, skal kjøpekontrakt for utbyggingsarealet inngås straks. Kjøpesummen forfaller til betaling innen 30 dager etter at avtale om kjøp av arealer er inngått. Det aktuelle arealet skal

fradeles fellesarealet uten unødig opphold. Eventuelle nye boder må være bygget før arbeidet for øvrig settes i gang.

11. Arbeidet skal, dersom ikke særlige forhold tilsier utsettelse, igangsettes innen ett år regnet fra det tidspunkt kontrakten ble inngått. Anleggsperioden skal ikke overstige 6 måneder. Beboeren skal betale husleie for totalt areal fra kontraktsdato. Dagbøter tilfaller borettslaget med kr. 500,00. Dagbøtene begynner å løpe dersom anleggsperioden overstiger 6,5 måneder.

12. For utbyggingsrett til loftsareal betaler utbygger fra 1. januar 2006 kr 3 500 per kvadratmeter. For utbyggingsrett til kjellerarealet betales kr 1 500 per kvadratmeter. Disse prisene reguleres per 1. januar hvert år i forhold til SSB's boligprisindeks for borettslagsleiligheter i Oslo. Arealet som dekkes av utbyggingsretten skal måles opp som bruksareal (BRA) i henhold til Norsk Standard NS3940.

13. For ferdig utbygd loft og kjeller betales samme pris i leie per kvm som opprinnelig leilighet. Oppmåling skjer i henhold til gjeldende Arealberegning for boliger iht Norsk Standard NS 3940 med tillegg.

Sammenslåing av leiligheter

14. Ingen andelseier kan eie mer enn én andel i borettslaget, jf Lov om Borettslag§ 13.1.b. Ved kjøp av leilighet(er) for sammenslåing, skal søknad sendes Plan- og bygningsetaten innen tre måneder etter kjøpet. Sammenslåingen skal være gjennomført innen 6 måneder etter innvilget søknad. Etter sammenslåing skal de to tidligere andelene betraktes som en andel.

15. Leiligheter i alle etasjer kan slås sammen vertikalt eller horisontalt. Det tas forbehold om at sammenslåing ikke blokkerer muligheten for utbygging av velegnede arealer i kjeller eller på loft.

16. For en sammenslått leilighet skal leieprisen utgjøre kvm-prisen av den nye leilighetens samlede areal.

Generelle bygningsmessige endringer, tekniske retningslinjer

17. Bygningsmessige endringer som installasjon/ombygging av våtrom og fjerning/flytting av bærevegger og lignende må bare skje etter tillatelse fra Plan- og bygningsetaten. Ferdiggattest som pliktes avgitt i henhold til gjeldende bestemmelser skal sendes styret.

18. Utbygger bekoster alle arbeider i forbindelse med flytting av kabelanlegg, montering av flere antennekontakter i egen leilighet, flytting av telefonkabel mv.

19. a) Utbygger bekoster likeledes omlegging av stigeledning og andre endringer i det elektriske anlegget som følge av utbyggingen. Det er Styret som ved hjelp av autorisert el. installatør skal vurdere hvorvidt en oppgradering av det elektriske anlegget er nødvendig og pålegge utbygger å gjennomføre nødvendig oppgraderinger. Dersom en utbygger har bekostet slik oppgradering og borettslaget senere vedtar å oppgradere Borettslagets elektriske anlegg skal utbyggers utgifter refunderes mot regning.

b) Utbygger bekoster likeledes omlegging av brannsikring og kontrollskap som følge av utbygging. Dersom en utbygger har bekostet slik oppgradering og borettslaget senere vedtar å oppgradere Borettslagets brannsikringsanlegg skal utbyggers utgifter refunderes mot regning.

c) Utbygger skal bekoste omlegging/flytting av utekraner i kjeller.

21. Utbygger plikter å installere varmekabel i avløp fra terrasse og ned til frostfri grunn.

22. Takluker som fjernes på den del av loftet som bygges ut, må flyttes til fellesarealet slik at det fortsatt er mulig med lufting og å komme ut på taket fra loftet.

23. Alle skader på tak som skyldes utbyggingen, så som knuste eller manglende takstein, skader på fasader og lignende skal utbedres straks, og bekostes av utbygger

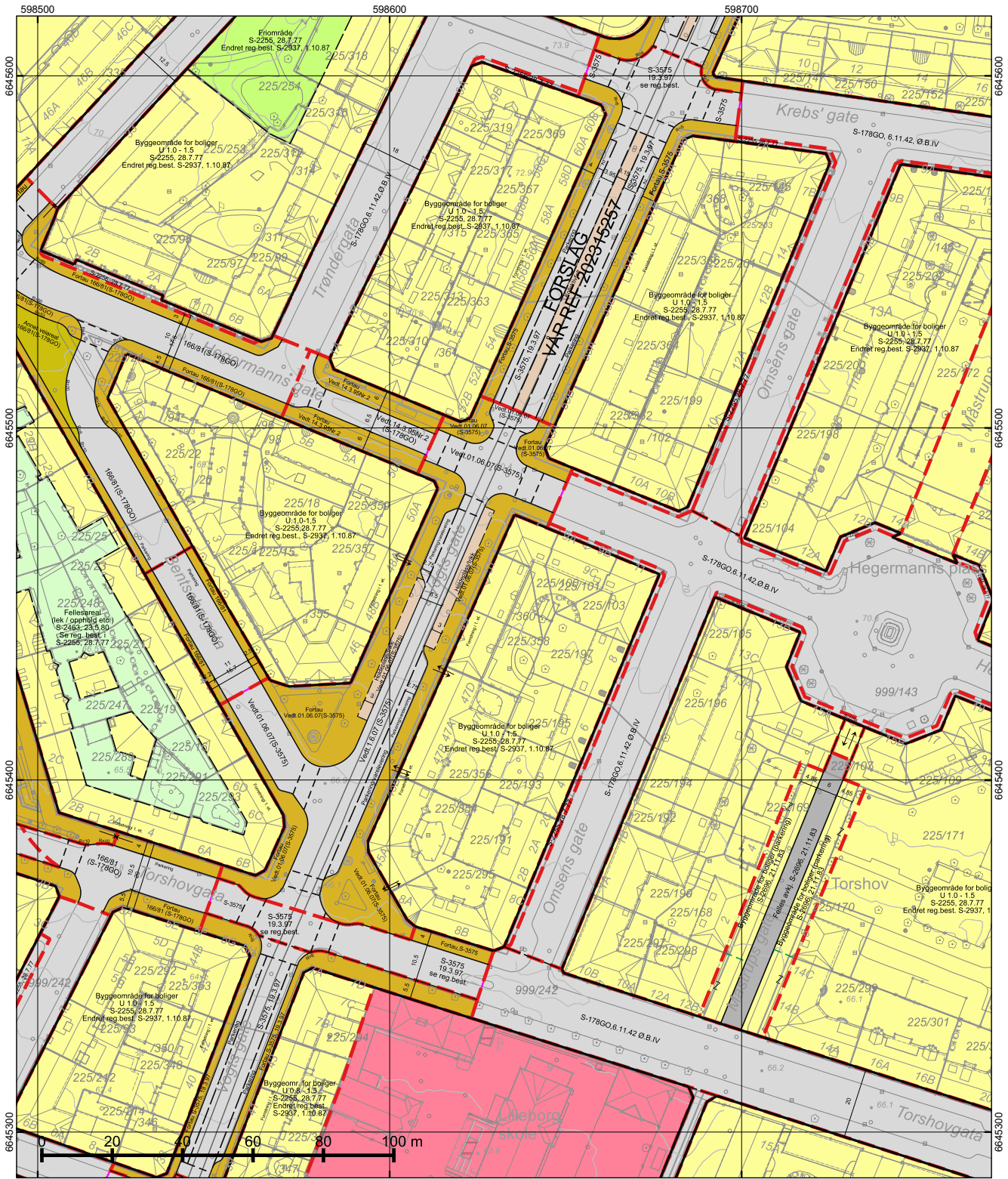
Annet

24. Tillatelsen til utvidelse av leilighet ved utbygging av loft/kjeller eller sammenslåing av leiligheter følger søkeren og ikke leiligheten. Ved oversittelse av igangsettelsesfrist uten at særlige forhold foreligger, eller ved overdragelse av leilighet, bortfaller tillatelsen.

25. Borettslagets ordensregler skal følges under ombygging/sammenslåing, slik at naboer ikke forstyrres unødig. Utbygger plikter å foreta løpende rengjøring av trapper og fellesarealer som er berørt av utbyggingen. Om nødvendig må rengjøring foretas daglig. Materialer, verktøy og liknende må

ikke oppbevares i trappeoppgang eller på fellesareal. Eventuelle skader på fellesareal eller grøntanlegg må utbedres av utbygger.

26. Alle utgifter som påløper i forbindelse med utbygging eller andre bygningsmessige endringer bekostes av utbygger/andelshaver.



598500 598600 598700
 *regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 19.11.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

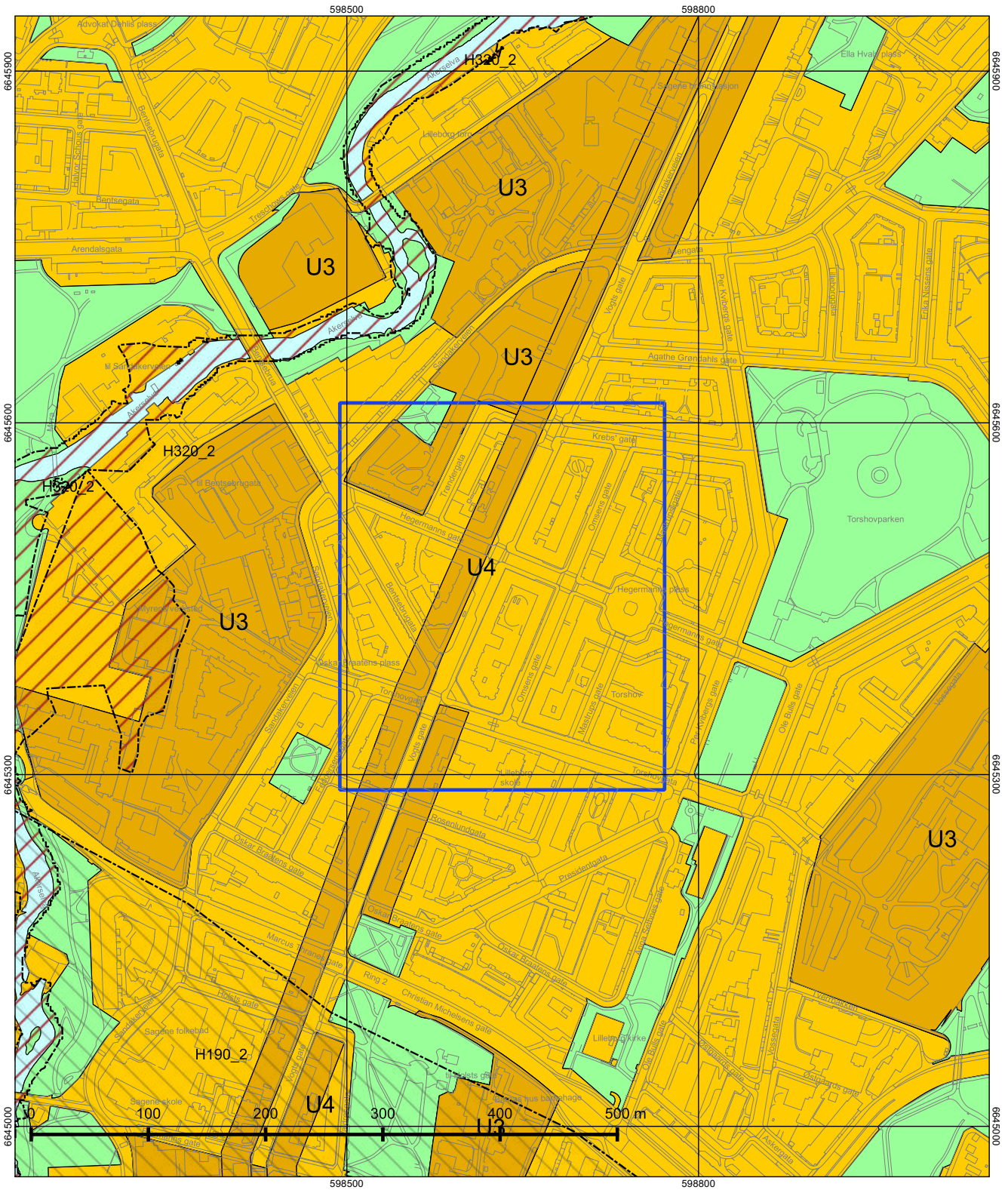
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 149988/ 86522576	Deres ref.:
Adresse: Vogts gate 51	Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/360	

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	316 - Gatetun/gågate
	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)
	Oppheving av eiendomsgrense
	Inn-futkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 19.11.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr.: 149988/86522576
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Omvalde
Regjering
& Ingeniør

N. A.



Expeditions-Dokument

angaaende Paamingshus
paa Matr.-No. 49^a og 511 Vogls gate
Indleveret 15 April 1919 Attesteret 194-1925

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

Kristiania den 15/4 19

Y. Pettersen

Parcelnummering er ikke foresat
Vogls gate er spærret
Bredde 20 m med 1.5 m byggeplads

Pin 24-4-19

Gjæmaltorp

Kjæmaltorp

Oversendes Hra. omvaldechefen. til Skattem.

25/4 19

Y. Pettersen

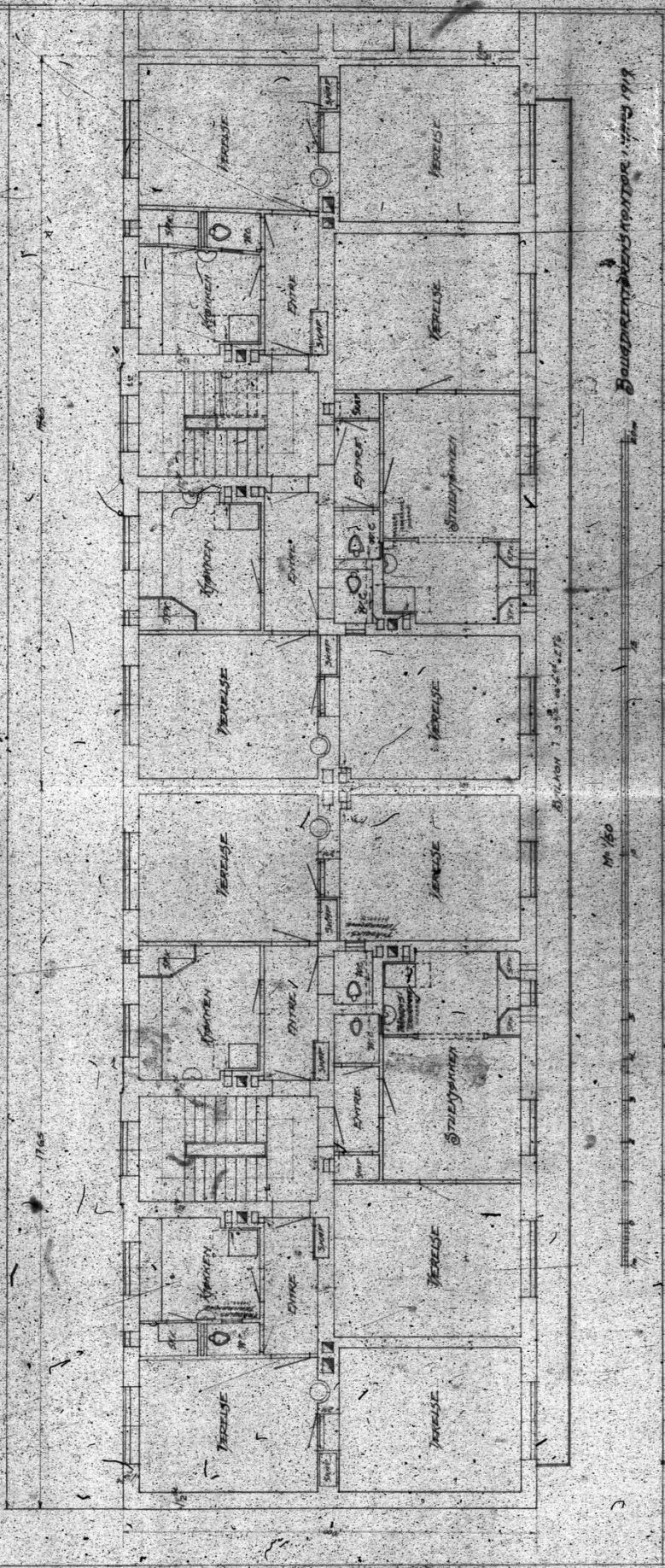
335/19

387
199
335/19

THORSHALG II.

Reinigungsraum
Nr. 100

1000000



Bauplan des Thorshalg II, 1919

Nr. 100

Baujahr 1919

Velkommen til

Nordvik Torshov

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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, 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 boligene vi har for salg.

Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00





Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/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: **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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertveggglader/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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

5. Husk at 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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Vogts gate 51 0477 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 360 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Joachim Lindhjem

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
j.lindhjem@nordvikbolig.no
941 58 144