NORDVIK

Hegermanns gate 7

1 soverom | 61 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Hegermanns gate 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
151	Kontaktinfo
154	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.09.2026

Nøkkelinformasjon





Pen og gjennomført 2-roms hjørneleilighet | Spilevegg, smijernsdør og vedovn | Idyllisk bakgård | Midt på beste Torshov.

Prisantydning	**5 590 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 813 473,-**
Fellesgjeld	**213 977,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 751,-**
BRA-i	**61 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1920**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

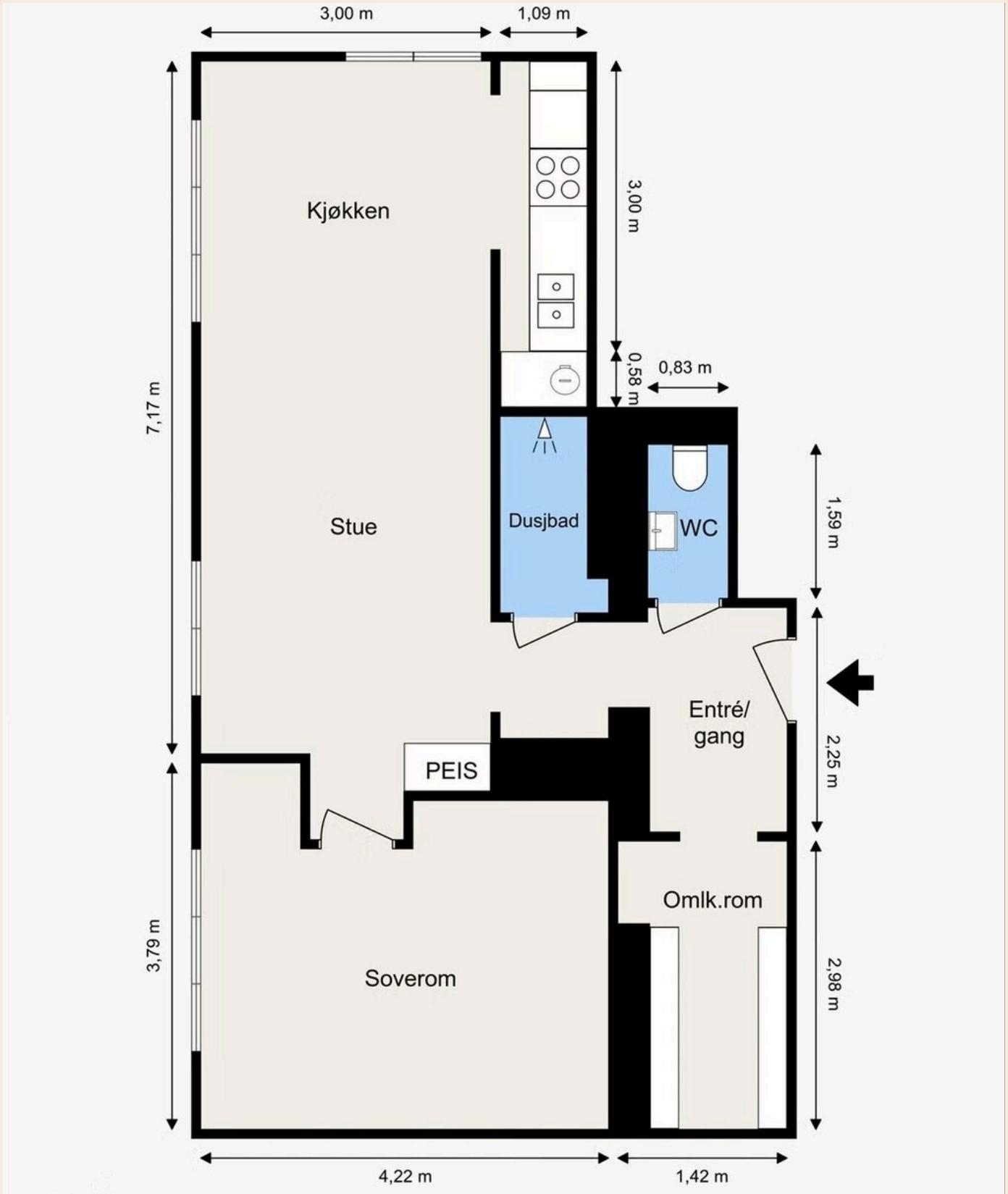
En svært pen, romslig og gjennomført 2-roms hjørneleilighet med attraktiv beliggenhet i en klassisk bygård på Torshov. Boligen har en god planløsning med entré og tilhørende omkledningsrom, skjermet kjøkken, lys og luftig hjørnestue, stort soverom, bad og separat toalett. Store vindusflater og god takhøyde gir en flott romfølelse, mens gjennomtenkte detaljer setter særpreg på boligen.

Kort fortalt

Smijernsdør, spilevegg og vedovn.
Store vindusflater og god takhøyde.
Plassbygd skrivebord og innebygde hyller.
Vinduer fra 2017.
To boder.
Flott bakgård med grill, beplantning og sittegrupper.
Fellesrom i bakgården som kan leies.
God vedlikeholdshistorikk i borettslaget.
Lave omkostninger.
Umiddelbar nærhet til alt .

Velkommen til visning!

Planløsning



2. Etasje

Hegermanns gate 7

taksator

Thomas Tandberg
Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.








































Kaffebrenneriet





























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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0285/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Hegermanns gate 7, 0478 OSLO
Gnr 225, bnr 100 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 24 i Borettslaget Torshov Kv Vi , org.nr. 947837893

Selger
Sven-Åge Magnar Simonsen

Kjøpesum og omkostninger
5 590 000,- (Prisantydning)
213 977,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 803 977,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 813 473,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 822 973,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1920

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 71 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré/gang, toalettrom/wc, dusjrom, omkledningsrom, soverom, stue/kjøkken
Total BRA: 61 kvm.

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

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod (På grunn av skråtak er 3 m^2, ikke målbare. Gulvarealet er mål til 8,3 m^2).
Total BRA: 5 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 2. etasje og består av følgende rom: Entré/ gang, toalettrom/ wc, dusjbad, omkledningsrom, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5 m^2 og en bod på loftet på 5 m^2.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Entré:
Allerede ved inngangen møtes du av en lys og innbydende gang som gir et godt og gjennomført

førsteinntrykk av leiligheten. Fra gangen er det direkte adkomst til et romslig omkledningsrom med svært gode oppbevaringsmuligheter. Rommet egner seg ypperlig som walk-in closet for klær og sko, men kan også benyttes til annen praktisk oppbevaring etter behov. Borettslaget har trådløs porttelefon, slik at beboerne enkelt kan besvare anrop og åpne inngangsdøren via egen mobiltelefon.

Stue:
Den store stuen fremstår som lys, luftig og romslig, med fleksible møbleringsmuligheter og god plass til både sofagruppe og spiseplass. Leiligheten ligger på hjørnet, noe som gir vindusflater og naturlig lysinnslipp fra flere himmelretninger. Sammen med den gode takhøyden skaper dette en åpen og behagelig romfølelse. En moderne peis blir et naturlig og stemningsfullt innslag i oppholdsrommet. Den sørger for behagelig og vedvarende varme, og setter samtidig en lun ramme rundt kalde høst- og vinterkvelder.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en tidløs og stilren utforming med HTH-innredning og en delvis åpen løsning mot stuen. Dette gir god kontakt mellom kjøkkenet og oppholdsrommet, samtidig som kjøkkenet oppleves som en naturlig, egen sone. Innredningen har glatte fronter, mens korkfliser på veggen over benkeplaten tilfører et karakteristisk og varmt uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer i form av Bosch
benkekjøleskap, komfyr, nedfelt koketopp og oppvaskmaskin. Over kokesonen er det Røroshetta ventilator med kullfilter. I skap er det plassert en frittstående vaskemaskin fra Whirlpool samt varmtvannsbereder. Det er også montert belysning og stikkontakter under overskapene.

Soverom:
Soverommet er lunt og romslig, med flere gjennomtenkte og stilsikre detaljer. Her er det god plass til dobbeltseng og nattbord, i tillegg til en åpen garderobeløsning som enkelt kan skjermes med forheng.
En moderne spilevegg bak sengen gir rommet et dekorativt uttrykk, mens den plassbygde kontorløsningen gir en praktisk arbeidsplass uten å gå på bekostning av romfølelsen. Mellom soverommet og stuen er det en smijernsdør som tilfører boligen et særpreget og moderne preg.

Bad:
Badet er fra 2004 og har flislagte overflater, downlights og gulvvarme. Innredningen består blant annet av dusjnisje med glassdør samt regn- og hånddusj. Et innmurt speil og glasshyller integrert i nisje gir både et ryddig uttrykk og praktiske oppbevaringsflater. Det er trappetrinn opp til dusjsonen.

Separat toalett:
Fra gangen er det adkomst til et separat toalettrom – en praktisk løsning som kompletterer leilighetens baderom. Rommet er innredet med veggmontert toalett med innebygget sisterne, servant med ettgrepsarmatur og vegghengt speil. Overflatene består av flislagt gulv, malte vegger og malt tak med downlights.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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
Arbeid utført i regi av borettslaget:
2025: Fullført utrulling av nytt fibernett fra Global Connect til alle leiligheter.
2024: Installasjon av nytt brannsystem fra Gowens i alle boenheter. (Ferdigstilt og godkjent.)
Tvistesak med Polygon etter en skade i 2022 er løst – endelig oppgjør avtalt. Overgang til digital plattform Naborom (erstattet Lettstyrt). Utgraving rundt kommen nederst i bakgården. Mistanke om svikt i drenering langs Omsens gate. Norva24 Gravco bestilt for kamerakjøring, tilstandsrapport og forslag til tiltak. Utbedring skal settes ut på anbud etter rapporten og eventuelt godkjennes på ekstraordinær generalforsamling.
2023: Etablert nytt utekjøkken og fellesgriller. LED-belysning installert i fellesarealer. Sanering og bygging av nye boder i oppgang 6.
2021: Nye takrenner og råtesjekk av takterrasser.
2020: Rehabilitering av oppganger og nytt søppelanlegg.
2019: Brannsikring av kjellere og bygging av nye brannsikre trapper.
2017–2018: Utskifting av alle vinduer og balkongdører.
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.
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. Fasadeoppussing av indre gård inkl. takstein.
2011: Rehabilitering av alle pipeløp (stålrør), oppgradering el-anlegg fellesarealer.
2010: Fasadeoppussing av ytre gård inkl. takstein og snøfangere.
2008: Oppussing av oppganger.

Styret vedtok på generalforsamling i 2025,

gjennomføring av nødvendig dreneringstiltak rundt bygningsmassen, med et kostnadsestimat på ca. kr 1,5 millioner inkl. mva. Tiltaket omfatter blant annet graving og utskifting av masse rundt rørledninger, nye inspeksjonskummer, takrennenedløp og reasfaltering av berørte utearealer. På ekstraordinær generalforsamling 05.11.2025 ble det vedtatt at tiltaket finansieres ved låneopptak med 20 års nedbetalingstid (antatt rente 5,5 %). Dette medfører en anslått økning i felleskostnadene på mellom kr 81 og kr 265 per måned, avhengig av leilighetens andel/ brøk. Dette er pr. i dag gjennomført.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
-Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. august 2023.
- Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Badet er fra 2004, da leiligheten ble renovert. Usikker på hvem som utførte jobben.

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?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget: 2021: Utbytte av beslag rundt piper, vinduer, og takterasser på tak. Samt utbedring av skader hos takterasser 2019: Bygging av nye brannsikre trapper i alle kjellerne. 2017: Utskifting av vinduer
og balkongdører, DVS Entreprenør AS. 2012: Fasadeoppussing av indre gård ink. takstein. 2011: Piper / Pipetopper Alle pipene i bruk ble rehabilitert, Pipeeksperten AS. 2010/2011: Ytre fasade og vinduer renovert på hele gården vår.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2026: Drenering i Omsens gate, i regi av borettslaget. Usikker på firmaet som gjorde jobben.

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.?
Svar: Ja.
Var tiltaket søknadspliktig?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Bygget er fra 1920, og er nok endret en del. Leiligheten ble bygget om i 2004 til dagens planløsning.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny porttelefon fra Defigo i 2026.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Den ene persienne i stua bør byttes.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ny arealoppmåling i forbindelse med tilstandsrapporten for dette salget.

Samsvarserklæring:
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for hele eller deler av de elektriske arbeidene.
I henhold til tidligere eiers egenerklæring ble det utført EL-tilsyn i leiligheten i 2020. Eventuell tilsynsrapport er ikke fremlagt.
Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.
Eldre automatsikringer.
3 fordelingskurser.
2 stk. jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 40 Amp.
Det er montert selvavlesende strømmåler.

Bygningssakkyndig
Thomas Tandberg

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 12.08.2026.

Bygning:
Bygningen er en klassisk bygård fra 1920 over 4 etasjer, kjeller og loft, oppført i mur- og teglsteinskonstruksjoner. Yttervegger i murverk og teglstein er utvendig pusset/ slammet og malt. Etasjeskiller er i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll. Grunnmuren er utført i naturstein/ tegl med støpt gulv i kjeller. Fundamentering er trolig utført til fast grunn, komprimerte masser eller flåtefundamentering. Kjelleren har vegger i naturstein/ tegl. Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5,1 m².

Tak:
Taket er tekket med plater takstein, og takkonstruksjonen er i trevirke. Fasadeoppussing av indre gård inkludert takstein ble utført i 2012.

Pipe/ Ildsted:
Bygningen har originale pipeløp i teglstein, som ble rehabilitert med innlagt stålrør i 2011. I stuen er det murt

peis med innsats for vedfyring, med en svartfarget brannsikker stålplate på gulvet foran ildstedet.

Vinduer:
Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, produsert i 2017. Vinduene ble byttet i perioden 2017-2018.

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/ DB35) med kikkehull, sikkerhetslås og malt innside. Innvendig er det glatte, folierte innerdører, og mot soverom er det dør med glassfelter og svartlakkerte stålprofiler. Balkongdører i bygningen ble byttet i perioden 2017-2018.

Trapper/ adkomst:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang med trapper og reposer i betong, og flislagt gulv på inngangsplan.

VVS-installasjoner:
VVS-installasjonene består hovedsakelig av vannførende rør i plast og interne, synlige avløpsrør i plast. Det er montert lekkasjesikring med sensorer og automatisk stoppventil i skap på kjøkkenet. Dusjbadet har inspeksjonsluke i flislagt innkassing for adkomst til rørføringer og avløpsrør, samt sluk i plast med klemring i den opphøyde dusjsonen. Varmtvann leveres fra en varmtvannsbereder på 50 liter fra 2005, plassert i skap på kjøkkenet med lekkasjesikring. Det er klargjort opplegg for vaskemaskin i skap på kjøkkenet. Bunnledninger i kjeller ut til hovedledning ble renovert i 2015, og samtlige soilrør inn til hver andel ble renovert i 2014.

Ventilasjon:
Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak. Det er montert permanent tilluft via veggventil i stuen. Dusjbadet har mekanisk avtrekksventilasjon med en elektrisk avtrekksvifte. Kjøkkenet har en kjøkkenventilator (Røroshetta) montert over stekesonen. Toalettrommet har naturlig avtrekksventilasjon via to ventiler i vegg. Ventilasjonskanaler ble renset i 2015.

Tekniske detaljer:
Oppvarmingen består av en murt peis med innsats for vedfyring i stuen, gulvvarme i dusjbadet og ellers supplerende elektrisk oppvarming. Det er installert felles brannvarslingsanlegg med sensorer i leilighetene. Borettslagets felles brannvarslingsanlegg ble installert i 2024, og brannsentralen ble oppgradert i 2022.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang. Eldre automatsikringer. 3 fordelingskurser. 2 stk. jordfeilbrytere. Hovedsikring på 40 Amp. Det er montert selvavlesende strømmåler. I henhold til tidligere eiers egenerklæring ble det utført EL-tilsyn i leiligheten i 2020. Eventuell tilsynsrapport er ikke fremlagt for takstmann.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Dusjbad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Sluket er lokalisert i en dusjsone som ligger ca. 23 cm høyere enn øvrig gulv. Nivåforskjellen utgjør en fysisk hindring som medfører at eventuelt lekkasjevann fra øvrige deler av badet ikke ledes til sluk. Eventuelt lekkasjevann på øvrige deler av gulvet vil ikke kunne ledes til sluket i den opphøyde dusjsonen. Vann kan derfor bli stående på gulvet eller nå døråpningen og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fukt- og bygningsskader. Det anbefales å etablere en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra hele våtromsgulvet kan ledes til sluk. På grunn av den betydelige nivåforskjellen kan dette kreve bygningsmessige endringer av gulv-, dusjsone- eller slukløsningen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Ventilasjon | Det ble kun registrert permanent tilluft via veggventil i stuen. Det ble ikke registrert luftespalte under dørene til toalettrommet eller dusjbadet, eller annen permanent overstrømningsløsning til rommene med avtrekk. Begrenset tilluft og manglende overstrømningsmulighet til rom med avtrekk kan redusere ventilasjonens samlede funksjon. Dette kan gi redusert luftutskifting og mindre effektiv bortledning av fukt og lukt. Det anbefales å etablere tilfredsstillende overstrømningsmulighet til toalettrommet og dusjbadet, for eksempel ved luftespalte under dørene eller annen permanent løsning. Permanent tilluft til øvrige oppholdsrom bør også vurderes for å sikre tilfredsstillende luftutskifting i boligen.

- Varmtvannsbereder/ tank | Varmtvannsberederen er fra 2005 og har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon. Berederens alder medfører økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Lekkasjesikringen reduserer skadepotensialet ved en eventuell lekkasje, men eliminerer ikke risikoen for funksjonssvikt. Det anbefales å følge berederen jevnlig med tanke på tegn til lekkasje eller funksjonssvikt. Utskifting bør påregnes når tilstand og funksjon tilsier det.

- Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Innkassingen for den innebygde sisternen er ikke utført med synlig lekkasjeindikering. Ved en eventuell lekkasje fra sisternen eller tilhørende rør kan lekkasjevann bli liggende skjult i innkassingen før forholdet oppdages. Dette kan medføre fukt- og bygningsskader i omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å etablere en løsning som synliggjør eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Ved tiltak bør det samtidig kontrolleres at konstruksjonen er tilfredsstillende sikret mot fuktinntrengning.

- Toalettrom - Avtrekk/ ventilasjon | Det ble ikke registrert luftespalte under døren eller annen permanent overstrømningsløsning til toalettrommet. Begrenset tilluft kan redusere luftutskiftingen og ventilasjonens evne til å transportere bort fukt og lukt fra rommet. Det anbefales å etablere en permanent tilluftsløsning, for eksempel ved terskelspalte eller annen egnet overstrømningsløsning, slik at ventilasjonen kan fungere som forutsatt.

- Dusjbad - Ventilasjon | Det ble ikke registrert luftespalte under døren eller annen permanent overstrømningsløsning til badet. Manglende overstrømningsmulighet kan redusere lufttilførselen til badet og dermed avtrekksventilasjonens funksjon. Dette kan gi redusert bortledning av fukt og vanndamp ved bruk av rommet. Det anbefales å etablere ilfredsstillende overstrømningsmulighet til badet, for eksempel ved luftespalte under døren eller annen permanent løsning. Eventuelle tiltak som berører bygningens ventilasjonssystem bør avklares med boligselskapet før tiltak gjennomføres.

- Kjøkken - Avtrekk | Det ble ikke registrert egen avtrekksventil på kjøkkenet. Kjøkkenventilatorens avtrekk er ført opp over overskap, men videre kanalføring og eventuell tilkobling til ventilasjonskanal kunne ikke verifiseres. Manglende mulighet til å verifisere avtrekksløsningen medfører usikkerhet knyttet til bortledning av matos, fukt og lukt fra kjøkkenet. Dersom ventilatoren ikke er tilkoblet ventilasjonskanal, vil disse belastningene ikke ledes ut av boligen. Det anbefales å avklare og dokumentere hvor ventilatorens avtrekk er ført. Dersom ventilatoren ikke er tilkoblet en fungerende avtrekkskanal, bør tilfredsstillende avtrekksløsning etableres.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/ fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/ varmekabler eller installeringer elbillader.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer og vaskemaskin medfølger. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

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
Energimerking på boligen er G
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 riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 751,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer felleskostnader (driftskostnader), renter og avdrag på fellesgjeld, bredbånd, trappevasktillegg samt dugnadsbidrag.

Spesifikasjon av de månedlige kostnadene:
- Felleskostnader: kr 3 026,-
- Renter og avdrag: kr 1 283,-
- Bredbånd: kr 262,-
- Trappevasktillegg: kr 155,-
- Dugnadsbidrag: kr 25,-

Dugnadsbidraget på kr 25,- per måned refunderes til andelseiere som bidrar på pliktige dugnader.

Bredbånd er inkludert med en fast månedlig fordeling på kr 262,-. Globalconnect leverer en fiberlinje på 1000/1000 Mbps til hver leilighet. Egne ekstratjenester eller TV-pakker kan bestilles direkte fra leverandøren på beboerens egen regning.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 406 894,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 627 574,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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. Abonomentet 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.

Styreleder opplyser om følgende i e-post 11.09.26
Er det noen pågående/planlagte prosjekter i laget?
 Ingen av betydning, men vi har nylig utviklet en vedlikeholdsrapport hvor tar ting underveis. Per nå er dette kun i tidlig planleggingsfase. I tillegg er vi i prosess med nabobygården (Omsens gate 2) om vedlikehold av muren mellom oss. Dette vil kreve noe graving og anleggsarbeid i bakgården, men ingen store økonomiske utfordringer.

Er det planlagt noen nye låneopptak? Hvis ja, hva er det i forbindelse med.
 Nei, men styret vil vurdere i nærmeste fremtid hvilke løsninger som er hensiktsmessig for utbedring iht. vedlikeholdsrapport. Dette gjør vi i samråd med OBF.

Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader? Hvis ja, hva er årsaken til det?
Ikke per nå, men det er en vurderingssak frem mot årsskifte. Dette vil i så fall skyldes inflasjonsjusteringer og økte kostnader fra leverandører som dekkes av felleskostnader.

Har det vært observert skadedyr i laget tidligere?
Jeg har ikke historisk oversikt over dette, men det har ikke vært noe de siste årene i hvert fall.
Disponerer laget parkeringsplasser til utleie?
Nei

VEDLIKEHOLD
Styret er i kontakt med Utne prosjekt om å utarbeide en vedlikeholdsplan. Dette jobbes med pr. nå.

VAKTMESTER
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. 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.

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 ustyr 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 Mikaelsen & 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
2024: Nytt internett
2026: Dreneringarbeider
2026: Nytt Calling anlegg

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 213 977,-pr. 10.07.2026

Boligselskapet har et særfordelt balkonglån, uten IN-ordning.

Borettslaget har følgende lån:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94927127452
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 10.07.2026: kr 16 413 113,-
Andel av saldo: kr 213 978,-
Rente: 5,75 % pa.
Merknad: Siste termin er oppgitt til 30.05.2047, med første termin/ første avdrag fullført 30.03.2026 (antall terminer til innfrielse er 251).
Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

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.

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.

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 43 650,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 958 229,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 380 138,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Andelene yter dugnadsbidrag på kr. 50,-/mnd over felleskostnadene. Bidraget refunderes til andeler som bidrar på pliktige dugnader

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: 2 812 kvm (Eiertomt)
Borettslaget har en felles festet tomt på 419 m².
Grunneier er Oslo kommune. Festeavtalen ble inngått i 1951 med en varighet på 70 år, og årlig festeavgift var da på 911 kr. Borettslagets fellesarealer inkluderer en hyggelig bakgård med hagestue, utekjøkken og fellesgriller. Det er også blomsterbed rundt gården. Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk.

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Hegermanns gate 7 ligger i Torshov, i et etablert boligstrøk mellom Vogts gate og Lilleborg. Området er tett og urbant, med blokker langs gatene og Torshov park i nærheten. Akerselva og stiene langs elva er tilgjengelig til fots, og forbinder området med både Sagene i sør og Nydalen i nord.

Lilleborg skole ligger et par minutters gange unna og dekker 1. til 7. trinn. Flere barnehager, blant dem Myrens Doremi og Oskar Braaten barnehage, er innen fem minutters gange. Dagligvarehandelen er enkel å få unna: Kiwi i Vogts gate er rett rundt hjørnet, og Rema 1000 Torshov med Post i butikk er et par minutter lenger unna. Apotek 1 Torshov og Sandaker Senter nås også til fots.

Trikken i Vogts gate stopper rett utenfor og gir direkte forbindelse inn til sentrum. Med trikk er Oslo S nådd på under ti minutter. Lilleborgbanen med ballbinge og sandvolleyball ligger et par minutter unna til fots, og Myrens Sportssenter er innen fem minutter. Langs Akerselva finner du Hønse-Lovisas Hus og stier som egner seg godt for en daglig spasertur.
Serveringstilbudet i nærområdet er bredt, med kafeer og spisesteder både i Torshov og i Sagene like ved.

Offentlig kommunikasjon
Buss fra Torshov : Linje 20, Flybussen.
Trikk fra Torshov : Linje 12, 15 og 18.
T-bane fra Storo eller Sinsen T : Linje 4, 5.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men Expeditions-Dokument datert 24.04.1919. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.
Et ekspedisjonsdokument er en forløper til ferdigattest og kan være ferdigattestert, men i noen tilfeller er bare byggeanmeldelse registrert.
Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest for oppgradering av ventilasjonsanlegg, datert 23.10.2017
- Ferdigattest for bruksendring, datert 09.05.2008
- Ferdigattest for mindre arbeider for innvendige forandringsarbeider i 1.etg. og fasadeforandring, datert 31.03.1978
- Ekspedisjons-Dokument for innstall. w.c. m.m., datert 27.07.1951

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet og det er etablert en dusj i deler av rommet der kjøkkenet var. Det er fjernet en vegg mellom opprinnelig stue og kjøkken.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger på en tomt som er regulert til byggeområde for boliger ihht. reguleringsbestemmelse S-2255. Oslo kommune vedtok i 2015 en ny kommuneplan. Dette har fått betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Reguleringskart ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med ansvarlig megler for nærmere informasjon.

Oslo er under stor utvikling og byggeprosjekter/ utvikling i nærområdet må påregnes. For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin saksinnsyn portal: https:/ / www.oslo.kommune.no/ plan-bygg-og-eiendom/ Eiendommen står på gul liste: Prioriterte kulturminneinteresser (kommunalt og statlig listeført).

Gul liste er Byantikvarens oversikt over registrerte kulturminneinteresser. Anlegg, eiendommer og bygninger som er registrert som prioriterte kulturminneinteresser, har ikke et formelt vern, men er listeført av Byantikvaren eller Riksantikvaren. Byantikvaren skal som kommunal og fylkeskommunal kulturminnefaglig rådgiver uttale seg i slike plan- og byggesaker og vurdere hvordan tiltaket påvirker verneverdiene. Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket i et helhetlig perspektiv, avveier de ulike samfunnsinteressene og fatter vedtak om tillatelse etter plan- og bygningsloven. For å få mer informasjon om kulturminneinteressene på eiendommen kan du kontakte Byantikvaren.

Pågående plansaker:
Vogts gate - Toftes gate - Utarbeidelse av planforslag - Fremkommelighetstiltak for trikk.
Saksnummer: 202315257 - Reguleringssak.
Bymiljøetaten ønsker å omregulere gateløpet Vogts gate-Toftes gate - på strekningen fra Åsengata på Torshov til Birkelunden på Grünerløkka - med hovedhensikt å bedre fremkommelighet for trikk, i tillegg til forbedring av forhold for gående, overvannshåndtering og byliv. Vogts gate og Toftes gate er en tung kollektivtrasé for tre trikkelinjer, og en viktig gangtrasé mellom Torshov og Grünerløkka. Å sikre god fremkommelighet for trikken, gående og byliv, vil innebære fjerning av gateparkering og lommer for korte stopp, men HC-parkering, plass til varelevering, renovasjon og holdeplass til taxi skal sikres på strekningen. Tilrettelegging for sykkel og sykkeltraseer ivaretas i tilgrensende og parallelle gater.

Pågående byggesaker:
- Vogts gate 49 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring. Saksnummer: 2025/ 11624 - Byggesak. Status: Under behandling.
- Trøndergata 1 - 9 - Utskifting av vinduer. Saksnummer: 2026/ 01105 - Byggesak. Status: Under behandling.
- Omsens gate 1A - sammenslåing av to leiligheter, etablering av døråpning i brannskille. Saksnummer: 2026/ 00885 - Byggesak. Status: Under behandling.
- Hegermanns gate 12 A - endring i bæreveggер og fasadeendring - H0102. Saksnummer: 2026/ 02742 -Byggesak. Status: Under behandling.
- Trøndergata 1 - 9 - Utskifting av vinduer. Saksnummer: 2026/ 01105 - Byggesak. Status: Under behandling.

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

301/225/100:
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

24.05.1924 - Dokumentnr: 993691 - 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

09.07.1919 - Dokumentnr: 900502 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:360

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

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

rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3

dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger 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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 039,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke + 1 superfonying EM1 (5900,-) kr. 28 800,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (2av 3 gratis visninger i EM!) kr. 3 000,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør veiledning og foto kr. 8 600,-

Samlet skal selger betale kr. 139 659,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. september 2026

Ansvarlig megler
Malene Sunde, Eiendomsmegler
Tlf. 48008816

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).

Hegermanns gate 7

Nabolaget Torshov - vurdert av 206 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.)	**2 min**	
276 elever, 21 klasser	0.2 km	
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ...	**7 min**	
281 elever, 17 klasser	0.6 km	
Akademiet realfagsskole Oslo (...	**8 min**	
160 elever, 12 klasser	0.7 km	
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**5 min**	
227 elever, 16 klasser	0.4 km	
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	**18 min**	
570 elever, 36 klasser	1.5 km	
Foss videregående skole	**14 min**	
600 elever, 20 klasser	1.2 km	
Nydalen videregående skole	**5 min**	
960 elever	1.9 km	

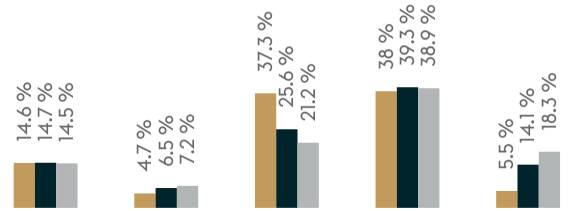
Offentlig transport

Torshov i Vogts gate	**1 min**	
Linje 11N, 12N	0.1 km	
Torshov i Vogts gate	**1 min**	
Linje 11, 12, 18	0.1 km	
Sinsen	**17 min**	
Linje 4, 5	1.2 km	
Grefsen stasjon	**19 min**	
Linje RE30, R31	1.6 km	
Oslo S	**9 min**	
Totalt 24 ulike linjer	2.9 km	

Barnehager

Myrens Doremi barnehage (1-5 å...	**5 min**	
67 barn	0.4 km	
Sagene barnehage (0-5 år)	**5 min**	
15 barn	0.4 km	
Oskar Braaten barnehage (1-6 å...	**5 min**	
41 barn	0.4 km	

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Lilleborgbanen	2 min
Lilleborg skole	4 min
Myrens Sportssenter	5 min
SATS Ringnes Park	10 min

«Godt kulturliv, fantastisk arkitektur, sentralt, urban kos.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Hegermanns gate 7 , 0478 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 100
Andelsnummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 04.08.2026 **Rapportdato:** 12.08.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26155 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** YD4623

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Tandberg

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

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

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg

tt@taksator.no

906 27 290

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Hegermanns gate 7 , 0478 OSLO
Gnr 225 - Bnr 100
0301 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

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 som minimum 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

2-roms leilighet i 2.etasje, beliggende sentralt på Torshov, bydel Sagene i Oslo.

Leiligheten har opprinnelig naturlig ventilasjon.
Det er montert elektrisk avtrekksvifte på dusjbad.

Peis med innsats for vedfyring i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.

Varmtvann fra bereder i leiligheten.

Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med stue, med HTH innredning.
Innredning med hvite glatte fronter.
Heltre eik benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Korkfliser på vegg over benk.
Downlights under overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap under benk.

Separat toalettrom/wc, med veggmontert servant og wc.
Dusjbad med dusjnisje.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod samt 1 loftsbod med skråtak.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet i 2.etasje

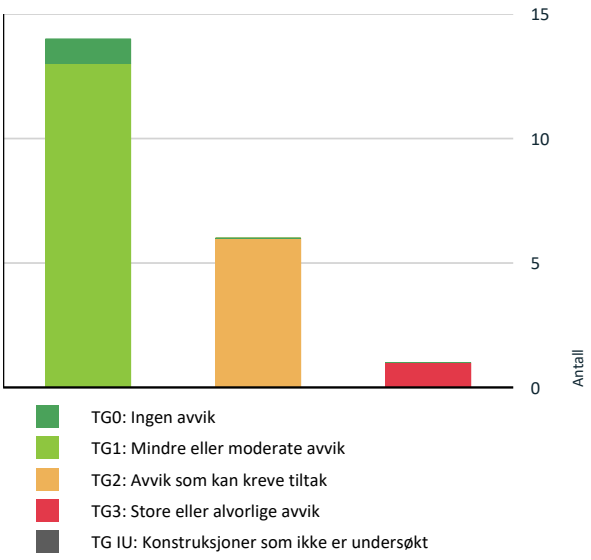
- Det foreligger ikke tegninger

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Hegermanns gate 7 , 0478 OSLO
Gnr 225 - Bnr 100
0301 OSLO

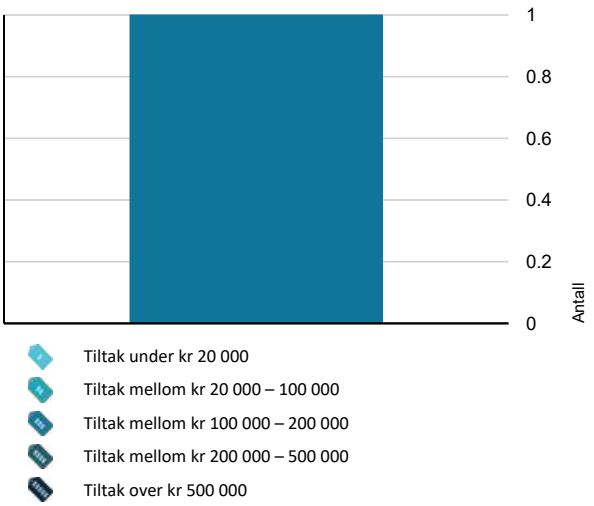
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 2.etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Dusjbad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Toalettrom > 2. Etasje > Toalettrom/wc > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Toalettrom > 2. Etasje > Toalettrom/wc > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Dusjbad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE



Byggeår
1920

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Bygård over 4 etasjer, kjeller og loft.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2017.

Det er montert innvendige persienner i flere vinduer.

Vindusglassene fremsto som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass.

Det ble ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Normalt vedlikehold og periodisk justering må påregnes.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35).
Eksakt alder er ikke kjent.
Døren har kikkehull, sikkerhetslås og malt innside.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård.Yttervegger i murverk og teglstein.

Tilstandsrapport

Fasader, utvendig pusset/slammet og malt.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll), som var vanlig ved byggetid. Det er ikke uvanlig med skjevheter i eldre bygårder (gulv og etasjeskiller).
Takkonstruksjoner i trevirke, tekket med plater takstein.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer i betong.
Flislagt gulv på inngangsplan.
Ellers malte flater.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og kunnskapen om byggegrunn og stabilitet er derfor begrenset.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset, og dreneringens funksjon og levetid påvirkes av utførelse, belastning og masser rundt bygningen. Grunnmur er utført i naturstein/tegl, med støpt gulv i kjeller.
Fundamentering er trolig utført til fast grunn, komprimerte masser eller flåtefundamentering, slik det var vanlig ved oppføringstidspunktet i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen ble oppført etter byggetidens byggeforskrifter, byggeskikk og metoder, og oppfyller ikke dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten og forhold som ligger innenfor eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Felles bygningsdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke tilstandsvurdert.
Vedlikehold og fremtidige behov.

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler.
Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.
Alder inngår som en del av den helhetlige vurderingen av teknisk tilstand. Der NS 3600 har alderskriterier for usikker fremtidig funksjon, er disse lagt til grunn.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv på wc og dusjbad.
Det er også lagt fliser på gulv i høyskap på kjøkken (der vaskemaskin og varmtvannsbereder er plassert).
Ellers eikeparkett.

Gulvvarme i dusjbad.

———

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger i dusjbad.

Noe spiledekor på soverom (1 vegg).
Ellers malte flater.

———

Himlinger:
Malte flater.

Det er montert halogen-downlights i ente, wc, dusjbad og omkledningsrom.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,76 m.

———

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Bygningen har originale pipeløp i teglstein.
Det er opplyst at det ble utført rehabilitering av alle pipeløp (stålrør innført i eksisterende pipeløp) i 2011.

Murt peis med innsats for vedfyring i stue.
Svartfarget brannsikker stålplate på gulv foran ildsted.

———

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert som en del av befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell inspeksjon av de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører.
Mot soverom er det dør med glassfelter og svartlakkerte stålprofiler.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Omkledningsrom:
- Garderobeskap med skyvedører.

Soverom:
- Plassbygd kontorpult
- Plassbygde hyller.

VÅTROM

2. ETASJE > DUSJBAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt dusjbad.
Eier opplyser at rommet ble pusset opp i 2002. Dette er også opplyst i tidligere tilstandsrapport.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

———

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.
Malt himling.

Det er montert halogen-downlights i himling, også over dusjsone.
IP-grad er ikke kjent.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

———

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner, overflater og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Det er registrert at dør er plassert i definert våtsone. Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller andre synlige avvik ved befaringen. For å redusere fuktbelastningen anbefales det å begrense unødig direkte vannsprut mot døren.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Eier opplyser at fugene i dusjsonen ble fornyet i 2026, og at det samtidig ble montert tettelist på gulvet ved dusjdøren.
Arbeidene er opplyst utført som egeninnsats.

Dusjsonen er opphøyet i forhold til øvrig gulv.
Nivåforskjellen mellom dusjsonen og øvrig gulv er ca. 23 cm.

Fallforholdene i dusjsonen ble funksjonstestet ved bruk av dusj, i samsvar med NS 3600.
Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvannet ble ledet til sluk, men med noe treg avrenning.

Selv om fallforholdene kan avvike fra de preaksepterte ytelsene i veiledningen til TEK17, vurderes dusjsonen å ha tilfredsstillende avrenningsfunksjon når bruksvannet ledes til sluk ved funksjonsprøvingen.

Øvrige fallforhold var ikke mulig å utføre grunnet rommets løsning.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av funksjonsprøving, fallforhold og de synlige forholdene som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i plast med klemring er lokalisert i den opphøyde dusjsonen.
Dusjsonen ligger ca. 23 cm høyere enn øvrig gulv på badet.

Membran eller annet vanntett sjikt kunne ikke observeres ved sluket eller ved terskelen.

Utførelsen av eventuell overgang mellom sluk og vanntett sjikt kunne derfor ikke verifiseres ved visuell, ikke-inngripende kontroll.

Den betydelige nivåforskjellen mellom øvrig gulv og dusjsonen medfører at lekkasjevann fra øvrige deler av badet ikke kan ledes uhindret til sluket i dusjsonen.

Lekkasjestoppere, terskler eller andre vannstoppetiltak regnes ikke i seg selv som en del av gulvets vanntette sjikt etter NS 3600.

———

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Tilstandsrapport

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:
• Sluket er lokalisert i en dusjsone som ligger ca. 23 cm høyere enn øvrig gulv.

Nivåforskjellen utgjør en fysisk hindring som medfører at eventuelt lekkasjevann fra øvrige deler av badet ikke ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Eventuelt lekkasjevann på øvrige deler av gulvet vil ikke kunne ledes til sluket i den opphøyde dusjsonen.
Vann kan derfor bli stående på gulvet eller nå døråpningen og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fukt- og bygningsskader.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra hele våtromsgulvet kan ledes til sluk.
På grunn av den betydelige nivåforskjellen kan dette kreve bygningsmessige endringer av gulv-, dusjsone- eller slukløsningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opphøyet dusjsone med svingdør, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg.

Innmurt speil på vegg.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon i form av elektrisk avtrekksvifte montert i ventil i himlingen.

Det ble ikke registrert luftespalte under døren eller annen permanent overstrømningsløsning til rommet.

Det er ikke vurdert om den elektriske avtrekksviften er godkjent for tilkobling til eventuell felles avtrekkskanal.

Befaringen omfatter ikke kontroll av elektrisk tilkobling, luftmengder, kapasitet, brannsikkerhet eller samvirke med bygningens øvrige ventilasjonssystem.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke registrert luftespalte under døren eller annen permanent overstrømningsløsning til badet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende overstrømningsmulighet kan redusere lufttilførselen til badet og dermed avtrekksventilasjonens funksjon.
Dette kan gi redusert bortledning av fukt og vanndamp ved bruk av rommet.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende overstrømningsmulighet til badet, for eksempel ved luftespalte under døren eller annen permanent løsning.
Eventuelle tiltak som berører bygningens ventilasjonssystem bør avklares med boligselskapet før tiltak gjennomføres.

2. ETASJE > DUSJBAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Undersøkelsen ble utført via eksisterende hullboring i stue mot våtrommets våtsone.

Det ble i tillegg, rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).

Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med stue, med HTH innredning fra 2002 (opplyst av eier).
Eier opplyser også at kjøkkenet ble oppdatert med nye fronter og overskap fra HTH i 2017.

Innredning med hvite glatte fronter.
Heltre eik benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Korkfliser på vegg over benk.
Downlights under overskap.

Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap under benk.

———

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

———

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med stue.

Kjøkkenventilator (Røroshetta) er montert over stekesonen.
Avtrekket er ført opp over overskap.
Videre kanalføring og eventuell tilkobling til ventilasjonskanal kunne ikke verifiseres ved befaringen.

Det ble ikke registrert egen avtrekksventil på kjøkkenet.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes jevnlig for å opprettholde ventilatorens funksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke registrert egen avtrekksventil på kjøkkenet.

Kjøkkenventilatorens avtrekk er ført opp over overskap, men videre kanalføring og eventuell tilkobling til ventilasjonskanal kunne ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende mulighet til å verifisere avtrekksløsningen medfører usikkerhet knyttet til bortledning av matos, fukt og lukt fra kjøkkenet.
Dersom ventilatoren ikke er tilkoblet ventilasjonskanal, vil disse belastningene ikke ledes ut av boligen.

*Tiltak:
Det anbefales å avklare og dokumentere hvor ventilatorens avtrekk er ført.
Dersom ventilatoren ikke er tilkoblet en fungerende avtrekkskanal, bør tilfredsstillende avtrekksløsning etableres.

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM/WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalettrom/wc med flislagt gulv og ellers malte overflater.

Det er montert downlights i himlingen.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassingen er ikke utført med synlig lekkasjeindikering for eventuelt lekkasjevann.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, eventuell fuktsikring, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassingen, kunne ikke verifiseres.

Servant montert på vegg.

Vurdering av avvik:
• Innkassingen for den innebygde sisternen er ikke utført med synlig lekkasjeindikering.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Ved en eventuell lekkasje fra sisternen eller tilhørende rør kan lekkasjevann bli liggende skjult i innkassingen før forholdet oppdages.
Dette kan medføre fukt- og bygningsskader i omkringliggende konstruksjoner.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som synliggjør eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen.
Ved tiltak bør det samtidig kontrolleres at konstruksjonen er tilfredsstillende sikret mot fuktinntrengning.



2. ETASJE > TOALETTROM/WC

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.

Avtrekk skjer via to ventiler i vegg.

Det ble ikke registrert luftespalte under døren eller annen permanent overstrømningsløsning til rommet.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke registrert luftespalte under døren eller annen permanent overstrømningsløsning til toalettrommet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Begrenset tilluft kan redusere luftutskiftingen og ventilasjonens evne til å transportere bort fukt og lukt fra rommet.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere en permanent tilluftsløsning, for eksempel ved terskelspalte eller annen egnet overstrømningsløsning, slik at ventilasjonen kan fungere som forutsatt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Hovedsakelig vannførende rør i plast.

Store deler av rørføringene er lagt skjult i vegger og var derfor ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Kjøkken:
Vannførende rør er utført i plast.

Det er montert lekkasjesikring med sensorer og automatisk stoppventil i skap på kjøkkenet, hvor rørkoblinger er lokalisert.

Tilstandsrapport

Dusjbad:
Det er inspeksjonsluke i flislagt innkassing med adkomst til enkelte rørføringer og avløpsrør.

Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige rørføringer på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll av de installasjonene som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.
_____

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles avløpsanlegg.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles avløpsanlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Det ble registrert permanent tilluft via veggventil i stuen.

Det ble ikke registrert egne tilluftsventiler i øvrige oppholdsrom.

Avtrekk skjer via veggventiler på toalettrommet samt elektrisk avtrekksvifte i himlingen på dusjbadet.

Det ble ikke registrert luftespalte under dørene til toalettrommet eller dusjbadet, eller annen permanent overstrømningsløsning til disse rommene.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det ble kun registrert permanent tilluft via veggventil i stuen.

Det ble ikke registrert luftespalte under dørene til toalettrommet eller dusjbadet, eller annen permanent overstrømningsløsning til rommene med avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Begrenset tilluft og manglende overstrømningsmulighet til rom med avtrekk kan redusere ventilasjonens samlede funksjon.
Dette kan gi redusert luftutskifting og mindre effektiv bortledning av fukt og lukt.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende overstrømningsmulighet til toalettrommet og dusjbadet, for eksempel ved luftespalte under dørene eller annen permanent løsning.
Permanent tilluft til øvrige oppholdsrom bør også vurderes for å sikre tilfredsstillende luftutskifting i boligen.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra varmtvannsbereder plassert i skap på kjøkken.

Berederen har et volum på 50 liter og er merket med produksjonsår 2005.

Berederen er tilkoblet strømnettet via stikkontakt.

Det er montert lekkasjesikring med sensorer og automatisk stoppventil i skapet.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved berederen på befaringstidspunktet.

Berederen har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannsberederen er fra 2005 og har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Berederens alder medfører økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon.
Lekkasjesikringen reduserer skadepotensialet ved en eventuell lekkasje, men eliminerer ikke risikoen for funksjonssvikt.

*Tiltak:
Det anbefales å følge berederen jevnlig med tanke på tegn til lekkasje eller funksjonssvikt.
Utskifting bør påregnes når tilstand og funksjon tilsier det.

Tilstandsrapport



Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin (smal type) i skap på kjøkken.

Det er montert lekkasjesikring med sensorer og automatisk stoppventil i skapet.



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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.

Eldre automatsikringer.
3 fordelingskurser.
2 stk. jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 40 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

———

I henhold til tidligere eiers egenerklæring ble det utført EL-tilsyn i leiligheten i 2020.
Eventuell tilsynsrapport er ikke fremlagt for takstmann.

———

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter som inngår i bygningens fellesanlegg, e

ikke vurdert.

Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales at det gjennomføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

En slik kontroll vil gi en mer omfattende vurdering av anleggets tekniske tilstand enn det som inngår i en tilstandsrapport. Den bygningssakkyndige har ikke kompetanse eller mandat til å foreta en fullstendig vurdering av det elektriske anlegget.

———

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for hele eller deler av de elektriske arbeidene.

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet. Utførelsen kan ikke verifiseres ved en visuell kontroll.

*Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæring eller annen relevant dokumentasjon dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en nærmere vurdering av anlegget, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er installert felles brannvarslingsanlegg med sensorer i leilighetene.

———

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har supplerende elektrisk oppvarming.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av varmekilder.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Eventuelle panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

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.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

2-roms leilighet i 2.etasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. Etasje	61			61			61
Kjeller		5		5			5
Loft		5		5		3	8
SUM	**61**	**10**				**3**	**74**
SUM BRA	**71**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré/gang, toalettrom/wc, dusjbad, omkledningsrom, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

2. Etasje:
Entré/gang, wc, dusjbad, omkledningsrom, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

———

Kjeller:
Bod på ca. 5,1 m².

Loft:
Bod med måleverdig areal på ca. 5,4 m².
Boden har skråtak.
Gulvarealet er målt til ca. 8,3 m².

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Sven-Åge Magnar Simonsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	100		0	281.2 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse

Hegermanns gate 7

Hjemmelshaver

Oslo Kommune
Borettslaget Torshov Kv Vi

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0201

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
24/BORETTSLAGET TORSHOV KV VI	947837893	24	Oslo & Omegn Boligforvaltning A/L - 22 12 23 40	Sven-Åge Magnar Simonsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
24	300	43 650	*31.12.2025*	213 977	*01.08.2026*

Kommentar

Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 2.etasje, beliggende sentralt på Torshov, bydel Sagene i Oslo.
Kort vei til et mangfold av forretninger, serveringssteder og øvrige servicetilbud.
Kjøpesenter på Sandaker og Storo Senteret et par trikkestopp unna. God offentlig kommunikasjon.
Gangavstand til Grünerløkka med alle sine spennende forretninger, spisesteder og yrende uteliv.
Barnehager og skoler i nærområdet.
Store grønne friarealer i Torshovdalen og Torshovparken, samt turmuligheter langs Akerselva.

Om tomten

Felles eiet tomt på 281,20 m².
Felles gårdsrom som er pent opparbeidet med asfalterte arealer, sittegruppe, lekeapparater og variert beplantning.

Gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 4 751,- per måned (kr. 57 012,- per år).
Felleskostnadene omfatter blant annet fellesutgifter, kapitalkostnader, dugnadstillegg, bredbånd, trappevask, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel samt drift og vedlikehold.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet av styret og/eller generalforsamlingen.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av klassiske bygårder og boligblokker.
Bygning oppført i 1921 i mur- og teglsteinskonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret.
Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.
Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc).
Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.
Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.
Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Borettslaget består av 83 boligenheter og 1 næringslokale.

Nytt brannvarslingsanlegg ble installert i borettslaget i 2024.
I 2023 ble det etabler nytt utekjøkken samt fellesgriller i gårdsrommet.
Brannsentral ble oppgradert i 2022.
Nytt søppelanlegg ble etablert i 2020.
Rehabilitering av oppgangene samt portrommet ble utført i 2020.
i 2019 ble det utført oppgradering av bakgården med bygging av hagestue samt flytting av sykkelstativ.
Vinduer og balkongdører ble byttet i perioden 2017-2018.
Nytt porttelefonanlegg ble installert i 2016.
Ventilasjonskanaler ble renset i 2015.
Bunnledninger i kjeller, ut til hovedledning, ble renovert i 2015.
Samtlige soilrør inn i hver andel ble renovert i 2014.
I 2012 ble det utført fasadeoppussing av indre gård inkl. takstein.
i 2011 ble det utført rehabilitering av alle pipeløp (stålrør innført i eksisterende pipeløp) samt oppgradering el-anlegg i fellesarealer.
Fasadeoppussing av ytre gård inkl. takstein og snøfangere ble utført i 2010.

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	78824656	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	11.08.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.08.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.08.2026	Tilsendt fra Oslo Kommune.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sven-Åge Magnar Simonsen	9578-5994-4-521726	2026-09-25 21:12:23

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. sep. 2026

Oppdragsnummer
29-0285/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hegermanns gate 7, 0478 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Sven-Åge Magnar Simonsen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2023

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?
Nei

Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Badet er fra 2004, da leiligheten ble renovert. Usikker på hvem som utførte jobben

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget: 2021: Utbytte av beslag rundt piper, vinduer, og takterasser på tak. Samt utbedring av skader hos takterasser 2019: Bygging av nye brannsikre trapper i alle kjellerne. 2017: Utskifting av vinduer og balkongdører, DVS Entreprenør AS. 2012: Fasadeoppussing av indre gård ink. takstein. 2011: Piper / Pipetopper Alle pipene i bruk ble rehabilitert, Pipeeksperten AS. 2010/2011: Ytre fasade og vinduer renovert på hele gården vår.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2026: Drenering i Omsens gate, i regi av borettslaget. Usikker på firmaet som gjorde jobben

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Bygget er fra 1920, og er nok endret en del. Leiligheten ble bygget om i 2004 til dagens planløsning.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny porttelefon fra Defigo i 2026

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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

Eventuell kommentar: Den ene persienne i stua bør byttes.

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 salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ny arealoppmåling i forbindelse med tilstandsrapporten for dette salget.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0285/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sven-Åge Magnar Simonsen	**2026-09-25**

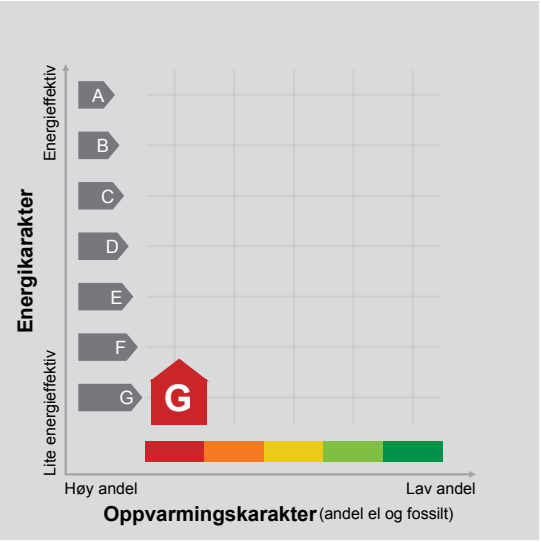
Identifikasjon

Sven-Åge Magnar Simonsen

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hegermanns gate 7
Postnummer	0478
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	100
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80555164
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	f0bd3ef4-1b71-4333-8471-56a9b4e5efa0
Dato	21.05.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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
- Tiltak utendørs
- Montering tetningslister
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1921
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hegermanns gate 7
Postnummer: 0478
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0201
Dato: 21.05.2023 14:41:15
Energimerkenummer: f0bd3ef4-1b71-4333-8471-56a9b4e5efa0

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 225
Bruksnummer: 100
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80555164

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: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV VI		**Vår ref.:**	25/24	**Fødselsdato eier:**	14.12.1983
Hegermanns gate 7		**Type:**	Frittstående borettslag		
0478 OSLO		**Eiere:**	SVEN-ÅGE MAGNAR SIMONSEN		
Organisasjonsnr:	947 837 893	**Andelsnr:**	24		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 751**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	25
	Felleskostnader	3 026
	Bredbånd	262
	Renter og avdrag	1 283
	Trappevasktillegg	155

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	213 977	Gjeld siste årsoppg.:	205 042
Klient ajourf. lån:	16 413 113	Klient gj. s. årsoppg.:	15 780 146

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927127452, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10.07.2026: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 251

Saldo per 10.07.2026: 16 413 113

Andel av saldo: 213 978

Første termin/første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.05.2047)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Markus Mathisen Schrødahl
Adresse:	Hegermanns gate 11
Postnr/-sted:	0478 OSLO
E-post:	torshovkvartal6@gmail.com
Webside:	http://www.torshovkvartal6.no

5: Restanse felleskostnader pr. 10.07.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	205 042	Andre inntekter:	3 427
Annen formue:	43 650	Utgifter:	11 828		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	24	Partialobligasjonsnr:	INGEN

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:	H0201
Etasje:	2/V	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		

Borettslaget Torshov KV VI	**Vår ref.:**	25/24	**Fødselsdato eier:**	14.12.1983
Hegermanns gate 7	**Type:**	Frittstående borettslag		
0478 OSLO	**Eiere:**	SVEN-ÅGE MAGNAR SIMONSEN		
Organisasjonsnr: 947 837 893				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	025-010
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato		

Fasiliteter:

GENERELL INFORMASJON
- Laget har forkjøpsrett for andelseierne
- Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)
- Forsikringsskade meldes via styret
- Styrets e-post/tlf.nr. er torshovkvartal6@gmail.com / 991 61 048

GODKJENNELSE AV EIERSKIFTER:
OBF har fullmaktt til å godkjenne nye andelseiere, når forkjøpsretten er avklart

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene. Det skal gjøres dreneringsarbeider i borettslaget, Se hen til innkalling fra generalforsamlingen 2026.

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 rørfornying med Proline benyttes.

BREDBÅND, KABEL-TV
Globalconnect er leverandør for tv og internett. Abonnementet 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.

SIKRINGSORDNING
Borettslaget er ikke tilsluttet sikringsfond.

UTLEIE:
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse 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 hensettes utenfor søppelhustet 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.

Borettslaget Torshov KV VI	**Vår ref.:**	25/24	**Fødselsdato eier:**	14.12.1983
Hegermanns gate 7	**Type:**	Frittstående borettslag		
0478 OSLO	**Eiere:**	SVEN-ÅGE MAGNAR SIMONSEN		

Organisasjonsnr: 947 837 893

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VAKTMESTER
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. 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.

RENHOLD
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.

BRANNINSTRUKS
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 trappeoppganger og fellesareal på loft og kjeller).

SKADEDYRSAVTALE
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.

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

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

PARKERING
Borettslaget har ikke parkering

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 mill. Tiltaket er finansiert ved gjennomført låneopptak.

Annen informasjon:

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, lufte 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 sangundervising 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 besørges 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.

V E D T E K T E R
F O R
B O R E T T S L A G E T T O R S H O V K V V I

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

§1 Innledende bestemmelser

§ 1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

§ 1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

§1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til 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 godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

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 fosterbarns som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller 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, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

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

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

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

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

§4 Bruksrett og vedlikehold

§ 4.1 Andelseiers bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

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

§ 4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Alle inngrep på borettslagets fellesareal, som for eksempel inngrep på soilrør, ventilasjonskanaler, utskiftning 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 renovert 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 vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§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 besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

§6 Generalforsamling

§ 6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

§ 6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

§ 6.4 Habilitet

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

§ 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 andelseieres 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.



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 Godkjennelse 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 kostnadsestimat 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 ink. 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

Gmail **Torshov Kvartal 6 <torshovkvartal6@gmail.com>**

Utsendelse av tilbud drenering

Stian Wangen <stian.wangen@norva24.no> 9. september 2025 kl. 08:52
Til: Torshov Kvartal 6 <torshovkvartal6@gmail.com>

Hei og takk for tilbakemelding

Jeg har nå forsøkte 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

NORVA24 Gravco

Fra: Torshov Kvartal 6 <torshovkvartal6@gmail.com>
Sendt: fredag 5. september 2025 11:56
[Sitert tekst skjult]

[Sitert tekst skjult]

Borettslaget Torshov Kv Vi
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

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 forurensede 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
Takrennenedløp	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**

miljølandskap

Miljølandskap Anlegg AS, org.nr. 985 862 923
Åsgårdveien 2b, 1850 Mysen

Telefon, kontor 69 89 07 06
Tore Sørby, mob. 90 65 73 63
E-post epost@miljolandskap.no
Web www.miljolandskap.no

Kunde: Kristian Kvamme

TILBUD/PRISOVERSLAG - Omsens gate 8

Dato 19.09.2025

Mitt anbud XL - tilbud nr 2

Tilbud 19.09.2025

	Beskrivelse	Enh.	Ant.		Enh.pris		Sum, eks. mva	Opsjoner
00	**Rigg og Drift**							
0.1	Rigg og drift 10%	%	10	kr	952 000,00	kr	95 200,00	
0.2	Sperrematerieller og sikring av byggeprosjeketet	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 3m² i betong	RS	1	kr	36 000,00	kr	36 000,00	
1.4	Megler (Betong) 1400x500x600 (lxbxh)	stk	3	kr	1 500,00	kr	4 500,00	
	(Lys kan vurderes i megler, ikke priset)					kr	-	
1.5	3 stk taknedløp/foredrøyning, se plan oppriss/snitt.					kr	-	
1.6	Betongplate i bunn 1500x3600 samt betongfundament (betong) for betongmur som omrammer vannmagasinenene 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 m3 inkl bortkjøring	RS	1	kr	60 000,00	kr	60 000,00	
1.12	Pukk og bærelagsmasser tilkjørt og utlangt ferdig komprimert. Antatt mengde 40m3	RS	1	kr	50 000,00	kr	50 000,00	
1.13	Fjerne asfalt inkl tippavgift 250 m2	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 m2	RS	1	kr	75 000,00	kr	75 000,00	
1.16	Ny jord til planter 10m3	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 evnt 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.
Kabelpåvising ved graving = kr 2.500,- + mva
Stoppekran på området må påvises før gravearbeider 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 setningsskader 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 Godkjennelse 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 ink. 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

Generalforsamling i Borettslaget Torshov KV VI

Tirsdag 21.04.2026, kl 17:00
Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Torshov KV VI

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er foreslått å indeksregulere styrehonoraret som avtalt.

Forslag til vedtak: Styret honoreres med 156.519.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om ny sykkelparkering

Det er stort behov for mer og bedre sykkelparkering i bakgården. Vi er i gang med å hente inn tilbud. Tiltaket tilstrebes finansiert ved oppsparte midler.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4.2 Orientering fra styret om ny porttelefon

Vår eksisterende løsninge fungerer ikke og lar seg ikke fikse. Det er behov for nytt. Vi er i gang med å innhente anbud. Tiltaket tilstrebes finansiert ved oppsparte midler.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4.3 Orientering fra styret om ny huske

Husken i bakgården er svært slitt og bør erstattes. Vi innhenter tilbud. Tiltaket tilstrebes finansiert ved oppsparte midler.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4.4 Orientering fra styret om loftsutbygging

Beboer Emil Skjeslien Larsen har fått innvilget loftsutbygging i Vogst gate 49. Beboere er blitt informert. Han kjøper fellesarelene av borettslaget for 201.701 kroner. Denne summen vil også bidra til å dekke fremtidig vedlikehold.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4.5 Orientering fra styret om vedlikeholdsplan

Styret er i kontakt med Utne prosjekt om å utarbeide en vedlikeholdsplan. Dette jobbes med pr. nå.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4.6 Orientering fra styret om drenering

I 2025/2026 har borettslaget hatt et dreneringsprosjekt i Omsens gate. Dette har tatt noe lengre tid på grunn av brudd på vannledning, som viste seg at måtte byttes. Det har stått stille fordi entrepenørene har ventet på svar fra Oslo kommune. Vi håper på ferdigsstilling i løpet av april.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Ellen Øxning Eriksen

Forslag til vedtak: Styret foreslår Markus Mathisen Schrødahl som ny styreleder for to år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Mattias Flakkenberg og Andreas Gravermoen. Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Kristian Kvamme

Forslag til vedtak: Ida Marie Tunheim velger som nytt styremedlem for to år.

Mattias Flakkenberg velges som styreleder for ett år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 08.04.2026

Styret i Borettslaget Torshov KV VI

Styreleder, Ellen Øxning Eriksen
Styremedlem, Mattias Flakkenberg
Styremedlem, Andreas Gravermoen
Styremedlem, Kristian Breivik Kvamme
Varamedlem, Kenneth Tong
Varamedlem, Karina Danielsen

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 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 forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Ellen Øxning Eriksen
Styremedlem, Mattias Flakkenberg
Styremedlem, Andreas Gravermoen
Styremedlem, Kristian Breivik Kvamme
Varamedlem, Kenneth Tong
Varamedlem, Karina Danielsen

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 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 trappeoppganger 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. Abonomentet 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 illdsted/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 oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

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 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 15 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 ustyr 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 Mikaelsen & 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 2025

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 2 møter og behandlet 3 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

13.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Torshov KV VI

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 117 136	4 892 263	5 116 750	5 200 758
Sum		**5 117 136**	**4 892 263**	**5 116 750**	**5 200 758**
Sum		**5 117 136**	**4 892 263**	**5 116 750**	**5 200 758**
Forretningsførsel og revisjon	2	253 646	249 608	245 500	263 500
Lønn og honorar	3	424 131	402 353	432 746	424 909
Vedlikehold	4	175 472	1 490 416	700 000	500 000
Eksterne tjenester	5	263 519	231 810	246 000	250 500
Kabel-tv og bredbånd		250 774	329 669	282 500	260 500
Forsikring		722 112	606 167	664 000	775 000
Kommunale avgifter		987 476	898 056	989 000	1 120 000
Festeavgifter		81 904	81 904	81 904	81 904
Brensel og strøm		88 453	150 901	130 000	94 500
Drift maskiner		0	1 404	0	0
Andre driftsutgifter	6	263 724	132 651	93 000	245 000
Sum		**3 511 211**	**4 574 939**	**3 864 650**	**4 015 813**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**1 605 925**	**317 324**	**1 252 100**	**1 184 945**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**1 605 925**	**317 324**	**1 252 100**	**1 184 945**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	2	155 016	138 008	0	0
Renteinntekter	7	42 494	58 157	12 500	0
Rentekostnad	8	910 545	963 336	927 445	804 807
Andre finansposter	9	65 339	56 346	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-647 696**	**-710 824**	**-914 945**	**-804 807**
Årsresultat	**10**	**958 229**	**-393 501**	**337 155**	**380 138**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-347 230	-309 738	-328 555	-380 138
Endring i disponible midler	**10**	**610 999**	**-703 239**	**8 600**	**0**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
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		12 035	20 197
Til gode av forretningsfører		0	200
Forskuddsbetalte kostnader	12	147 067	103 392
Andre fordringer		21 665	15 570
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 511 754	1 051 244
Innestående på særvilkår	13	23 618	29 481
Sum omløpsmidler		**1 716 138**	**1 220 084**
SUM EIENDELER		**2 729 706**	**2 233 652**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	24 400	24 400
Annen egenkapital 1.1		-13 340 685	-12 947 184
Årets resultat	10	958 229	-393 501
Sum egenkapital	**15**	**-12 358 056**	**-13 316 285**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	14 961 106	15 308 336
Sum langsiktig gjeld		**14 961 106**	**15 308 336**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		18 536	10 253
Gjeld til forvaltningsklient		588	588
Leverandørgjeld		64 275	97 135
Skyldig off. myndigheter		10 153	16 070
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		19 921	19 341
Påløpne renter		4 509	51 834
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	15 981
Annen kortsiktig gjeld		8 674	30 400
Sum kortsiktig gjeld		**126 656**	**241 601**
Sum gjeld		**15 087 762**	**15 549 937**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 729 706**	**2 233 652**

Oslo 31.12.25
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 nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	2 637 888	2 393 928	2 637 923	2 795 179
3602 Leieinntekt	761 052	738 888	761 050	780 854
3607 Renter og avdrag	1 256 052	1 253 472	1 255 997	1 184 945
3611 Inntekt trappevask	154 380	154 380	154 380	154 380
3612 Inntekt kabel-tv	282 864	302 286	282 500	260 500
3630 Dugnadsbidrag	24 900	24 900	24 900	24 900
3631 Etterinnkrevde felleskostnader	0	24 409	0	0
Sum	**5 117 136**	**4 892 263**	**5 116 750**	**5 200 758**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	9 500	9 250	10 500	10 500
Forretningsførerhonorar	185 160	184 429	185 000	190 500
Aksjeutbytte fra OBF	-155 016	-138 008	0	0
Annen regnskapsførsel	58 986	55 929	50 000	62 500
Sum	**98 630**	**111 600**	**245 500**	**263 500**

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

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	156 519	143 700	148 000	161 215
Lønn og feriepenger	215 200	208 932	233 945	240 963
Arbeidsgiveravgift	52 412	49 721	50 801	22 731
Sum	**424 131**	**402 353**	**432 746**	**424 909**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025. Borettslaget har en ansatt vaktmester/portner, men er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	3 094	685 613	498 000	500 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	20 063	619 746	22 000	0
6620 Vedlikehold uteområde	152 316	173 057	180 000	0
6695 Egenandel forsikring	0	12 000	0	0
Sum	**175 472**	**1 490 416**	**700 000**	**500 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	172 619	171 087	176 000	178 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	6 875	20 000	10 000
6740 Honorar konsulenttjenester	0	6 250	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	90 900	47 598	50 000	62 500
Sum	**263 519**	**231 810**	**246 000**	**250 500**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6550 Driftsmateriale	0	463	0	0
6553 Lisenskostnader	21 805	0	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	14 425	43 210	43 000	25 000
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	8 435	8 435	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 659	4 312	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	6 172	5 459	0	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	270	0	0
7772 Andre gebyrer	2 000	1 153	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	6 206	6 314	0	0
7790 Andre driftskostnader	194 619	63 036	50 000	220 000
7900 Annen periodisering	6 403	0	0	0
Sum	**263 724**	**132 651**	**93 000**	**245 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	41 101	57 320	12 500	0
8053 Renteinntekt særvilkår 1	150	0	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 243	837	0	0

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	42 494	58 157	12 500	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8145 Lånenr 9492.70.35655	0	959 305	927 445	0
8150 Renter gjeldsbrevlån	910 545	0	0	804 807
8159 Andre rentekostnader	0	4 031	0	0
Sum	**910 545**	**963 336**	**927 445**	**804 807**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Utbytte	65 339	56 346	0	0
Sum	**65 339**	**56 346**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**978 483**	**1 681 722**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	958 229	-393 501
Avdrag langsiktig lån	-347 230	-309 738
B. Årets endring i disponible midler	**610 999**	**-703 239**
C. Disponible midler 31.12	**1 589 482**	**978 483**

Note 11 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
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 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	123 744	103 392
1749 Forskuddsbetalte kostnader	23 323	0
Sum	**147 067**	**103 392**

Note 13 - Bundne midler

Av innestående på særvilkår er kr 2 353 bundne skattetrekksmidler.

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.

Note 16 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Refinansiering og diverse rehabilitering
Lånenummer:	**94927035655**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.50 %
Beregnet innfridd:	23.02.2026
Opprinnelig lånebeløp:	17 200 000
Lånesaldo 01.01:	15 324 317
Avdrag i perioden:	363 211
Lånesaldo 31.12:	**14 961 106**

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927035655	1	379 023	379 023
	1	350 249	350 249
	1	347 316	347 316
	1	335 067	335 067
	1	301 237	301 237
	1	283 308	283 308
	1	257 764	257 764
	1	241 520	241 520
	1	236 090	236 090
	2	228 069	456 138
	1	226 852	226 852
	1	225 666	225 666
	1	224 137	224 137
	1	223 747	223 747
	3	214 775	644 325
	1	213 011	213 011
	1	211 030	211 030
	1	210 140	210 140
	1	209 719	209 719
	1	206 224	206 224
	2	199 795	399 590
	1	198 671	198 671
	1	197 517	197 517
	3	194 365	583 095
	2	192 492	384 984
	1	187 249	187 249
	3	182 755	548 265

Lån

1	180 883	180 883
1	179 385	179 385
1	169 835	169 835
6	157 289	943 734
2	153 919	307 838
6	149 425	896 550
5	147 365	736 825
5	146 054	730 270
1	143 620	143 620
1	140 062	140 062
6	129 202	775 212
8	125 457	1 003 656
1	122 461	122 461
3	116 282	348 846

Kommentarer til lån

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

Note 17 - Eiendeler

	Ingen avskriving
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.)	10.04.2026
Styremedlem	Mattias Flakkenberg (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Andreas Gravermoen (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Kristian Breivik Kvamme (sign.)	08.04.2026



Til generalforsamlingen i **Borettslaget Torshov KV VI**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Torshov KV VI** som viser et **overskudd** på **NOK 958 229.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

Grunnlag for konklusjonen

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

Øvrig informasjon

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

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

Document ID: 1b6ab612-d852-4667-8cfe-c2817e868a15

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Aurland, 13. april 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor

Document ID: 1b6ab612-d852-4667-8cfe-c2817e868a15

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

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

Wolters Kluwer

Document ID: 1b6ab612-d852-4667-8cfe-c2817e868a15

2026-04-13 10:51:37 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 9578-5995-4-230928

Document ID: 1b6ab612-d852-4667-8cfe-c2817e868a15

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov KV VI tirsdag 21.04.2026 kl. 17:00 - Teams .

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Torshov KV VI

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 17 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 17 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 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 156 519

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om ny sykkelparkering

Styret orienterte om at det er behov for mer og bedre sykkelparkering i bakgården. Styret er i gang med å hente inn tilbud. Tiltaket tilstrebes finansiert ved oppsparte midler.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret om ny porttelefon

Styret orienterte om at eksisterende løsning ikke fungerer, og lar seg ikke fikse. Det er behov for nytt anlegg. Styret er i gang med å innhente anbud. Tiltaket tilstrebes finansiert ved oppsparte midler.

Vedtak:
Tatt til orientering

4.3 Orientering fra styret om ny huske

Husken i bakgården er svært slitt og bør erstattes. Vi innhenter tilbud. Tiltaket tilstrebes finansiert ved oppsparte midler.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.4 Orientering fra styret om loftsutbygging

Beboer Emil Skjeslien Larsen har fått innvilget loftsutbygging i Vogst gate 49. Beboere er blitt informert. Han kjøper fellesarelene av borettslaget for 201.701 kroner. Denne summen vil også bidra til å dekke fremtidig vedlikehold.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.5 Orientering fra styret om vedlikeholdsplan

Styret er i kontakt med Utne prosjekt om å utarbeide en vedlikeholdsplan. Dette jobbes med pr. nå.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.6 Orientering fra styret om drenering

I 2025/2026 har borettslaget hatt et dreneringsprosjekt i Omsens gate. Dette har tatt noe lengre tid på grunn av brudd på vannledning, som viste seg at måtte byttes. Det har stått stille fordi entrepenørene har ventet på svar fra Oslo kommune. Vi håper på ferdigsstilling i løpet av april.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Markus Mathisen Schrødahl ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Ida Marie Tunheim ble valgt for 2 år og Mattias Flakkenberg ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 17:37

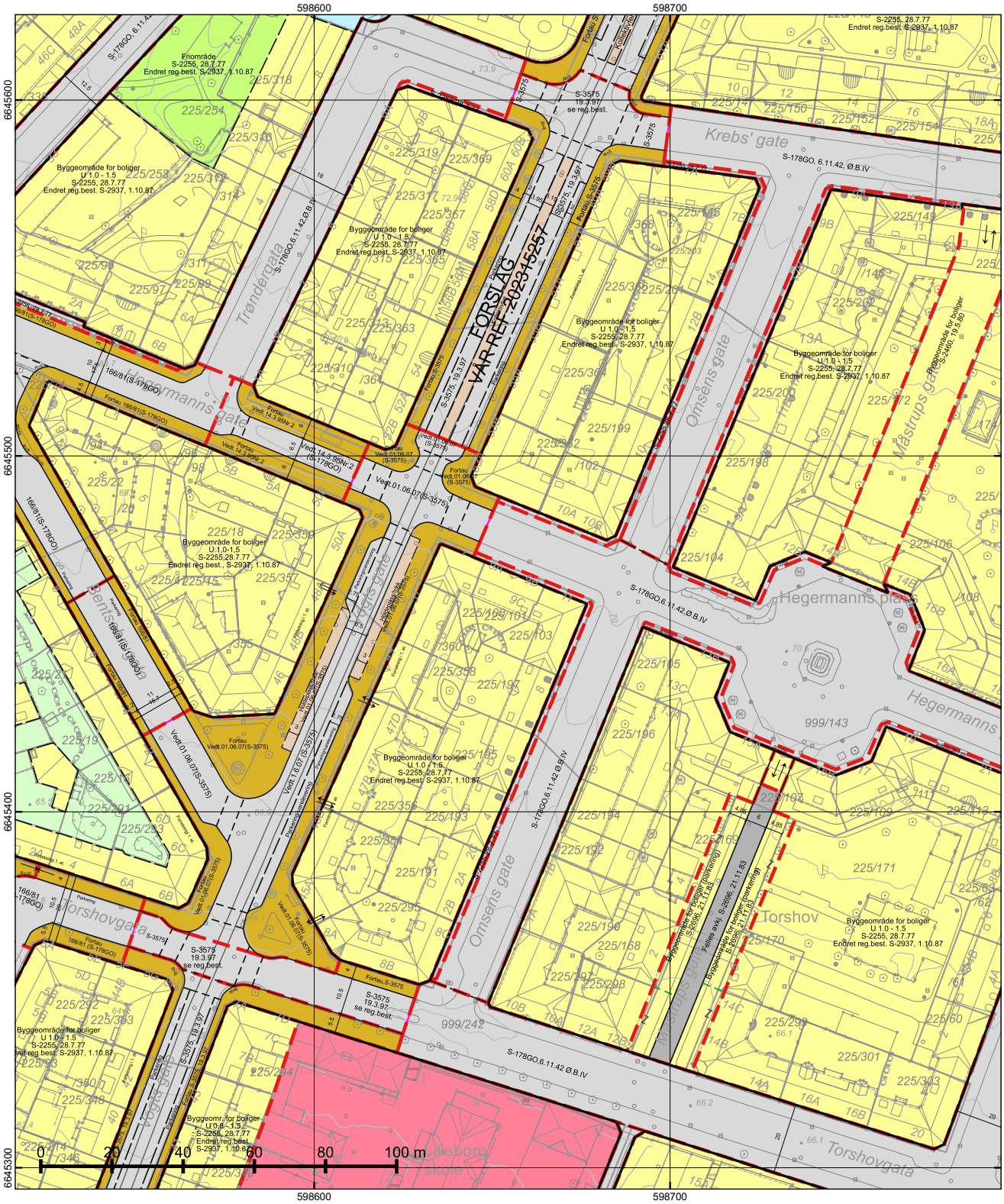
Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Markus Mathisen Schrødahl for 2 år
- Styremedlem: Ida Marie Tunheim for 2 år
- Styremedlem: Kristian Breivik Kvamme 1 år igjen
- Styremedlem: Mattias Flakkenberg for 1 år

Protokoll for Borettslaget Torshov KV VI

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	21.04.2026
Protokollvitne	Ellen Øxning Eriksen (sign.)	21.04.2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

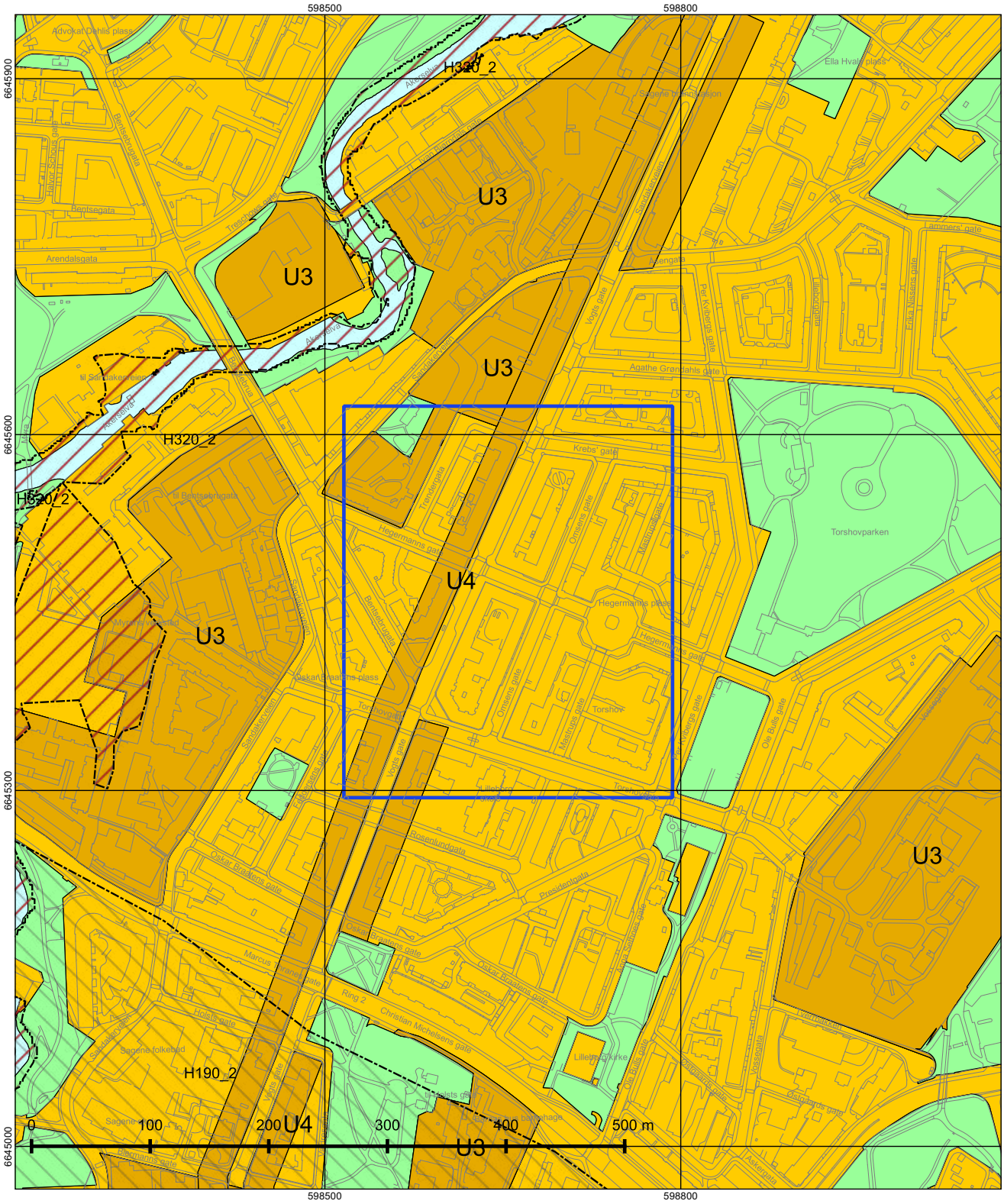
PlottID/Best.nr: 148282/ 86520396
Deres ref.:
Adresse: Hegermanns gate 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/101

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148282/86520396
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.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Henrik Ibsens gate 19 Tlf. 41 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet: Inngendige forandringsarbeider i 1.etg.
Fasadeforandring

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Hegermannsgt. 7		77/2994

Byggherre

Oslo og Akershus Sparebank
Eiendomsavd.
Grensen 3
Oslo 1

Ansvarshavende

Ing. Hans Ingeberg
Prof. Kohts vei 108
1320 Stabekk

KR/BP

Dato:
31. mars 1978

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

for bygningssjefen

Byggesaksleder
Knare Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av rørleggeranlegg, sentralvarmeanlegg, gass- og elektrisk anlegg.

ANMELDELSE
2 bl. bilag

Bygningsrådet i Oslo
B/a.b. j. nr. 65/49.

Ekspedisjons-Dokument

angående Installl. w.c. m.m.

på matr.nr. 7 Hegermannsgaten

Innlevert 11. jan. 1949. Attestert

Tendas Oslo helseråd.

Oslo, den 12. jan. 1949.

Helge Heiberg

AHJ/IT.

7.Hegermannsgt.

Tendas Oslo bygningskontroll.

Ovenstående anbefales.

Gjeldene regler for innredning av w.c. må følges.

Forrommet til w.c. må ha direkte fri lufttilførsel.

Oslo Helseråd, 19. januar 1949.

J. Hansen.

Bygningsrådet
mottatt 21 JAN 1949

Opmaalings-Regning
for Tøyenbyen

334
1919

No.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 7. 7a og 7b Hegermannsgaten

Indleveret 15 April 1919 Afleveret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Nabotorhold. Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paabudende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 opbudte Bestemmelser, cfr. § 14, ~~samt Vand og Kloak~~

~~Afgivelse af de i § 26 opbudte Bestemmelser~~

Kristiania den 15/4 19

J. Pettersen

Parcellmaaling er ikke funda
tøyts gate er opmaalt
Hegermannsgt og kvadratgate er
ikke opmaalt. Hældefunktionen
er rigtig angit
Hjørnet mot tøyts gt bør bøyes

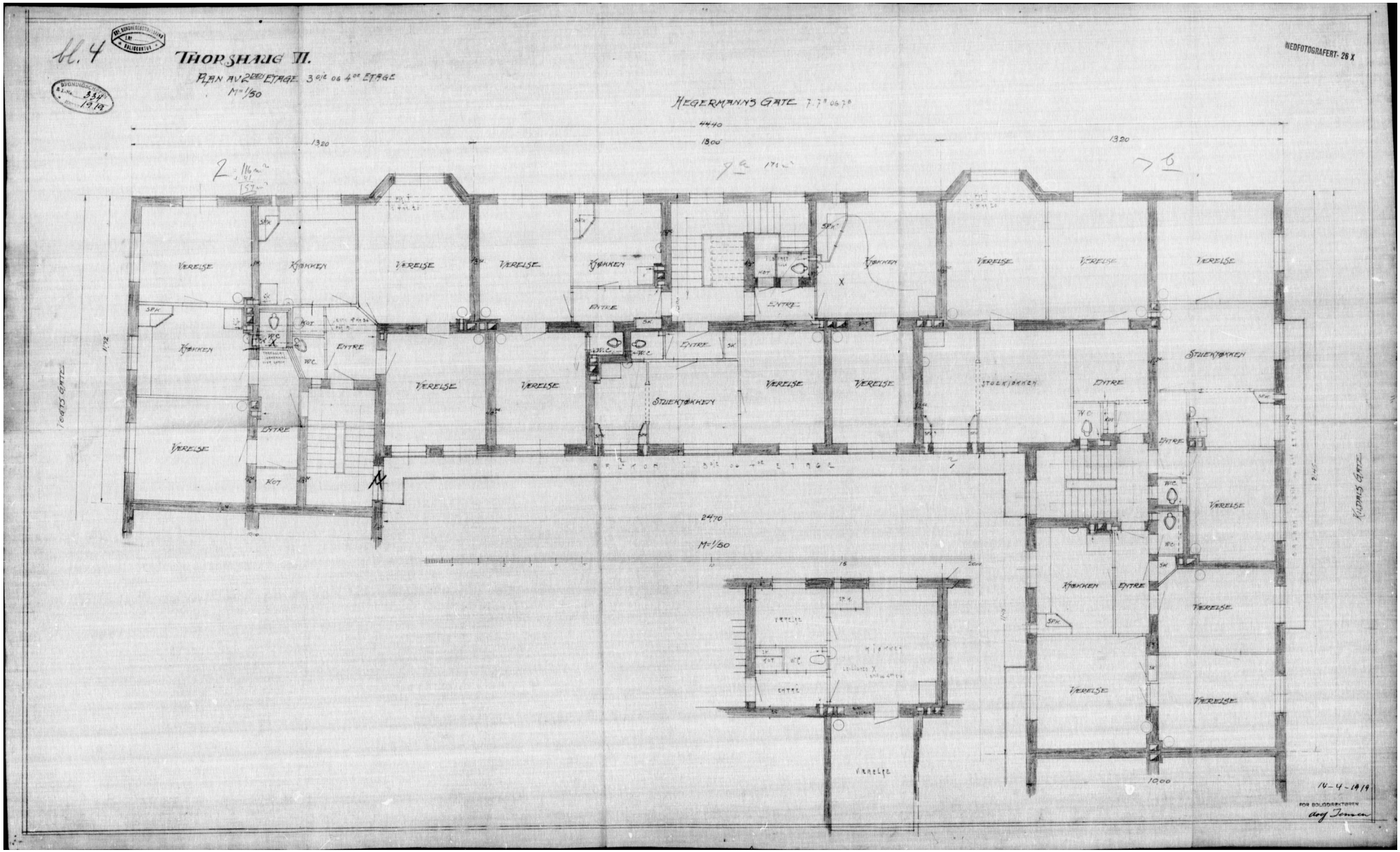
Kristiania 24-4-19

— Opmaaler

589
1919

334
19

Overseendes Hrs. vandledningsvæsen til erklæring
25/4 19
J. Pettersen


THORSHAUG II.
PLAN AV 2DEL ETAGE 3 D/L OG 4DE ETAGE
M=1/50
HEGERMANNS GATE
NEDFOTOGRAFERT- 26 X
VÆRELSE
KJØKKEN
ENTRE
STUEKJØKKEN
STUEKJØKKEN
WC
BAD
SPK
SK
1000
14-4-1919
FOR BOLIGDIREKTØREN

Festekontrakt.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....A/S Oslo Leiegårder,.....

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

Denne har fått matr. nr. som er spesifisert på vedheftede tillegg, 10/2 og 9/7 ... og er 6143.9... m² stor. Målebrev, datert ...-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.-..... beregnet etter .3%.... pst. av grunnprisen kr. .10,-..... pr. m_2 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 finnes 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.

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

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

Bl. 16. 4-50. 1200. R. A.

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

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet inen ..... 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 unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavigften 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, innløsing av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

A/S Oslo Leiegårder

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Tillegg til festekontrakt vedkommende Torshov kvartal V og VI.

De bortfestede arealer har følgende matr. nr:

Sørumsgt. 7/9/10/11.
Hildasgt. 4,6,8,10,12,14.
Krebsgate 7.
Vogtsgate 49,51, 59.

Tillegg til § 7.

Efter annen setning (3.linje) skytes inn:

"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeide veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrum med anlegg. Vær overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kun vannet gis fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4-1951 vikes prioritet med inntil 1 - ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.059.200,- og kr. 536.100,- begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

% Oslo Leiegårder

Dagbokført som dok nr. 14055 1951 den 6. novbr. 1951
ved Oslo byskriverembede, østre distrikt
Innført i grunnbok nr bl. som vedk.
foranstående eiendommer
Avskrift i bok 7 a bl.
For tinglysing betalt til Statskassen kr. 48,-

Anmerkning om heftelser meddeles
på begjæring mot lovbestemt gebyr kr. 2,-.

G. Otterbech (s)

Skattetaksten for omstående eiendommer utgjør kr. 1.627.000,-
Fragår for verdien av festet grunn " 61.439,-
kr. 1.565.561,-

Oslo, den 28. mars 1952.
A/S Oslo Leiegårder

Kaare Aril (s)

Kost tingl. gebyr kr. 800,- betalt idag.

Oslo byskriverembede østre distrikt 2/4 - 52.

G. Otterbech
(s)

Nærværende festekontrakt kvitteres til avlysning på eiendommene Hegermannsgt. 10, Omsensgt. 10, 12, 14, Krebsgt. 7 og Vogtsgt. 59 med samlet areal 3108 m2. Den i § 3. nevnte festeavgift reduseres til kr. 911.- pr. år. For de her nevnte arealer blir det utstedt ny festekontrakt.

O s l o, den 6. september 1954

A/S Oslo Leiegårder

for Oslo kommune
Boligrådmannen

Trygve Nilsen (sign.)

C. Kjöniksen (sign.)

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 godtgjörelse.

Oslo, den 28. desember 1954.
Boligrådmannen.

Som eldre fester.

Som ny fester.

Boliglaget
Torshov kv. VI

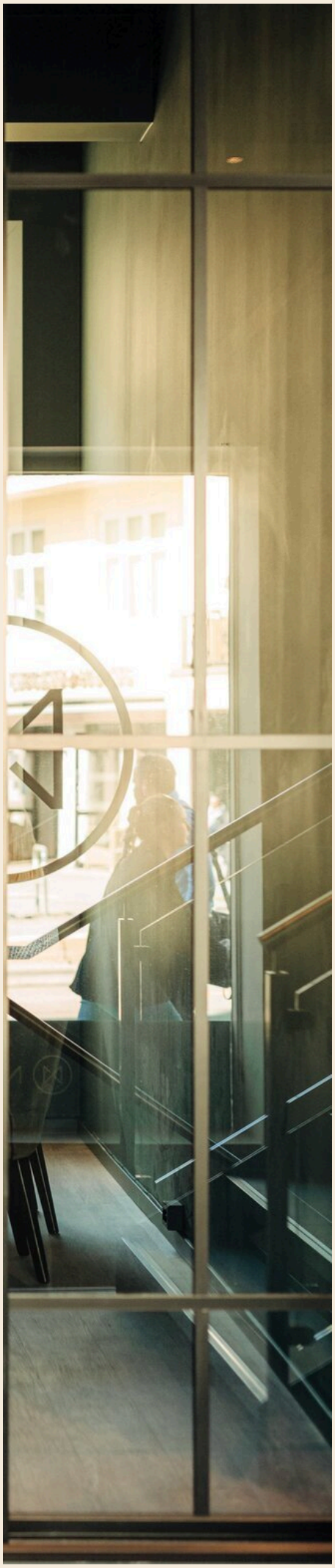
Ole Johansen.
Sagok Ellingsen.

Velkommen til

Nordvik Torshov

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar representere boligen din i et av Oslos mest ettertraktede boligmarkeder. Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen, Iladalen og Gamle Oslo er nabolag med sterk identitet og kjøpere som vet hva de vil ha. Det krever meglere som ikke bare kjenner prisstatistikken, men som forstår hva som gjør hvert enkelt nabolag unikt og hvordan den kunnskapen omsettes til et godt resultat for deg. Det er den typen megler du møter hos oss. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



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

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

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

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 AVTALERETTSLIGE 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0285/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hegermanns gate 7 0478 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 100 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

NORDVIK

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!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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

Denne boligen er presentert av:

Malene Sunde

Eiendomsmegler
Nordvik Torshov
m.sunde@nordvikbolig.no
480 08 816