NORDVIK

Hegermanns gate 9B

2 soverom | 80 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Hegermanns gate 9B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
27	Om boligen
41	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
77	Egenerklæringsskjema
84	Andre vedlegg
189	Kontaktinfo
192	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
195	Forbrukerinformasjon om budgivning
196	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.04.2026

Nøkkelinformasjon



Eksklusiv loftsleilighet o/2 plan med takterrasse, balkong og høy standard. Loft utbygget 2011. Generøs takhøyde. Vedovn

Prisantydning	**9 900 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**10 159 761,-**
Fellesgjeld	**249 975,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 444,-**
BRA-i	**80 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1920**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Hegermanns gate 9B!

Eksklusiv og moderne 3-roms loftsleilighet over to plan, med solrik takterrasse og balkong. Boligen holder en gjennomgående høy standard og byr på en attraktiv planløsning. Beliggende i en ettertraktet gård midt i hjertet av Torshov. Loftet ble utbygget og ferdigstilt i 2011, med kvaliteter som gir en tidsriktig og stilren bolig.

Her bor du supersentralt på Torshov, med gangavstand til kollektivtransport, koselige kaféer, butikker, restauranter og grøntområder.

Kvaliteter:

- Klassisk bygård med gode lysforhold
- Gjennomgående og luftig planløsning
- Sjarmerende tregulv og originale trebjelker
- God takhøyde på 2,8-4 m
- Solrik takterrasse på 5m² med nydelig utsikt
- To soverom, hvor det ene har utgang til koselig brannbalkong
- Kjellerbod på 6m²

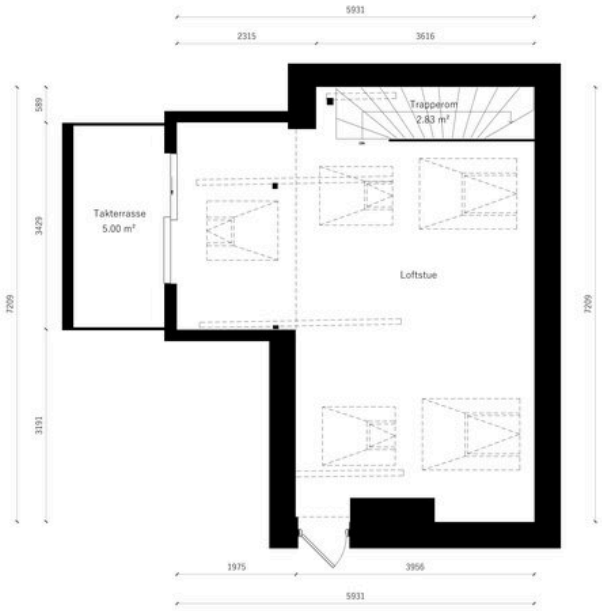
Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm



Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 29 kvm
Total BRA: 29 kvm



Hegermanns gate 9B

Loft

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D












SINCE 1882













Stilrent kjøkken fra IKEA med hvite, glatte fronter og laminert benkeplate





Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Kjøkkenet har en funksjonell utforming med rikelig skap- og benkeplass.







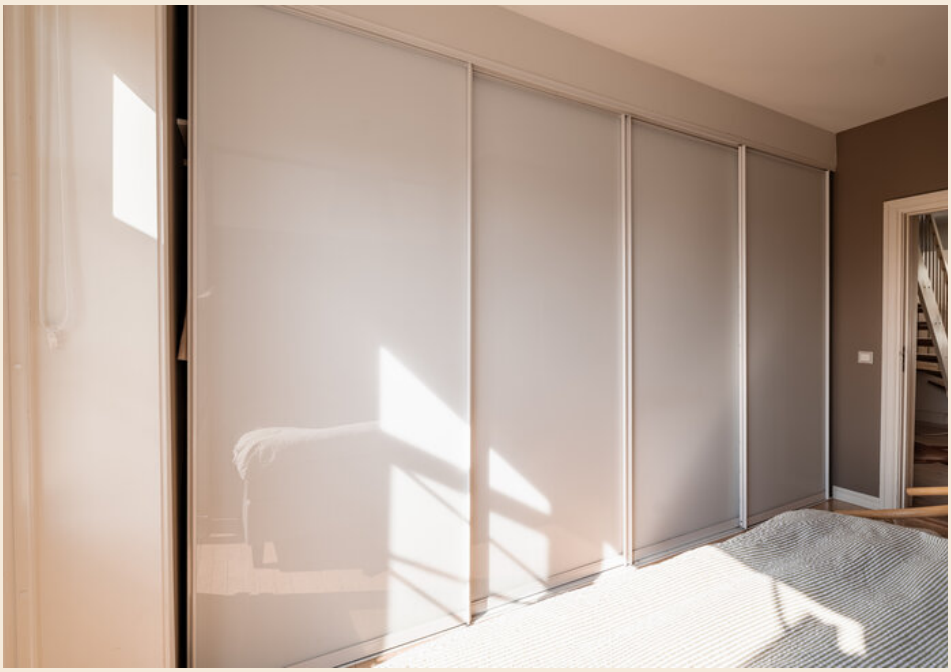
Romslig og innbydende hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement.





Myke fargetoner på veggene skaper en behagelig og avslappende atmosfære.

Den store skyvedørsgarderoben som medfølger, gir rikelig med oppbevaringsplass












NIKOLAI
STOY













Borettslaget er et veldrevet borettslag med 83 andelsleiligheter. Meget fin og opparbeidet lukket bakgård for beboerne av borettslaget.





Idyllisk bakgård til glede for både store og små

Velkommen til en hyggelig visning!



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0118/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Hegermanns gate 9B, 0478 OSLO
Gnr 225, bnr 101 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 40 i Borettslaget Torshov Kv Vi , org.nr. 947837893

Selgere
Linus Nikolai Karlsson
Oda Rød Tveito

Kjøpesum og omkostninger
9 900 000,- (Prisantydning)
249 975,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 149 975,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 159 761,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 169 261,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1920

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 86 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré/gang, kjøkken, bad og 2 soverom
Total BRA: 51 kvm.

5. etasje:
BRA-i: 29 kvm. Loftstue
Total BRA: 29 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- Takhøyde målt til 2,81m på kjøkken og maksimalt 4,16m på loft (oppunder mønet).
- Takterrasse er 5m² (TBA).
- Kjellerbod er oppmålt til 6m² (BRA-e)
- Felles brannbalkong med adkomst fra hovedsoverom skal ikke arealmåles da den er en felles konstruksjon.

Innhold
Leiligheten går over to plan og inneholder:

4. etasje: Entré/gang, kjøkken, bad og 2 soverom
5. etasje/Loft: Loftstue

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 6 m².

Standard
4. etasje - Entré/gang, kjøkken, bad og 2 soverom

Entré:
En innbydende entré ønsker deg velkommen hjem og setter tonen for resten av leiligheten. Her får du et flott førsteinntrykk med delikate fargetoner på veggene og sjarmerende tregulv. Det er gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko, noe som sørger for en ryddig og funksjonell hverdag.

Kjøkken:
Et romslig og sosialt kjøkken med god plass til stort spisebord, ideelt for både hverdagsbruk og hyggelige sammenkomster. En koselig peis i hjørnet bidrar med både varme og lun stemning på kjølige dager. Pipeløpet ble rehabilitert i 2011, og nåværende peis ble tilkoblet i 2006.

Kjøkkenet har en funksjonell utforming med rikelig skap- og benkeplass. Stilrent IKEA-kjøkken med glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vaskemaskin og kjøle-/fryseskap. Over stekesonen er det montert kullfiltervifte.

Bad:
Lekkert bad med moderne og stilrene fliser, downlights i taket og behagelig gulvvarme. Innredningen består av servantskap med skuffeseksjon, speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegg. Det er elektrisk avtrekksvifte. Badet er fra 2010, med nye fliser og varmekabler fra 2020.

Soverom 1:
Romslig og innbydende hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. Den store skyvedørsgarderoben som medfølger, gir rikelig med oppbevaringsplass. Det er utgang til en koselig, felles brannbalkong som vender mot en rolig og skjermet bakgård.

Soverom 2:
Et lyst og romslig soverom med fleksible bruksmuligheter. Her er det god plass til seng og garderobeskap, og rommet egner seg like godt som gjesteværelse, barnerom, hjemmekontor eller en kombinasjon. Myke fargetoner på veggene skaper en behagelig og avslappende atmosfære.

5. etasje / loft - Loftsstue og takterrasse

Loftsstue:
Stuen er et lyst og trivelig oppholdsrom med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Den gode takhøyden gir en romslig følelse, hvor det høyeste punktet er målt til 4 meter. Planløsningen gir mange muligheter for møblering etter eget ønske. De originale trebjelkene er med på å gi rommet det lille ekstra. Store vindusflater og utgang til den flotte takterrassen gir fleksibilitet mellom ute- og innerom.

Takterrasse:
Fra stuen er det direkte utgang til den fantastiske takterrassen med nydelig utsikt og gode solforhold. Terrassen er på 5 m² og byr på plass til utemøbler, planter og grill. Et perfekt sted å nyte lange og varme sommerdager. Terrassen har flislagt gulv med varmekabler.

Innvendige overflater:
Gulvflater med originale tregulv, fliser på bad og parkett fra loftsutbygging.
Veggflater med malte plater, fliser på bad, original teglstein, malt mur, originale trebjelker og tapet.
Himlinger består av malte plater, skråtak på loft og originale trebjelker.

Parkering
Borettslaget har ikke 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
Eier har koblet på ved egeninnsats:
2022: Slipte gulvet i toppetasjen
2023: Plassbygget skap i gangen
2024: Ny oppvask- og vaskemaskin
2025: Ny stekeovn
2024: Malt og tapetsert barnerom
2026: Malt gang

Rehabilitering og større vedlikehold i regi av borettslaget:
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.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier pusset opp fliser og varmekabler på badet i 2020 ifbm. defekte varmekabler.

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: Utført i regi av borettslag før vi flyttet inn. Utbedring tak / avløp fra balkong vinteren 2021/22.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utføres i regi av borettslaget 2025-2026.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? - "Ja"
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er byttet spotter i gang og på bad. Gjennomført av T-Elektro As.

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? - "Ja"
Eventuell kommentar: Det er utstedt ferdigattest på loftsutbygging, datert 28.11.2011.

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, ikke utover det som er forbedret i 2020.

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, ikke utover drenering fra balkong som tidl. beskrevet.

Offentlige og private forhold
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? Det ble oppgitt BRA/P-rom på 76 kvm i salgsoppgaven da vi kjøpte leiligheten i 2022.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja, dreneringsprosjekt 2025-2026 vil øke felleskostnader anslagsvis 158kr i måneden.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.
Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert: Samsvarserklæring datert 08.03.2024 fra T-

Elektro AS er fremvist.
Beskrivelse:
-feilsøk av brytere og kjøp av batterier.
-skifte av spottere i gang og bad til LED.

Bygningssakkyndig
Anders Jørgen Bryhn

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Klassisk boliggård oppført over 4 etasjer i tillegg til kjeller og loft. Kvartalsbebyggelse. Hovedkonstruksjoner i murverk og trebjelkelag.
Andelsleilighet over to plan (loftsleilighet) i klassisk Torshov bebyggelse. Det er egen takterrasse på loftet og felles brannbalkong i 4.etasje. Peisovn på kjøkken.
Søknad om loftsutbyggingen er datert 2006. Ferdigattest er utstedt.
Adkomst til felles trappegang via felles portrom og felles trappegang.
Vinduer med isolérglass i treramme datert 2017.
Balkongdør med isolérglass datert 2017. Terrassedør med isolérglass fra 2006.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Vinduer:
Løst beslag øverst på vindu ved siden av trappen.
Konsekvens/tiltak: Beslaget må festes korrekt for at vinduet skal kunne åpnes/lukkes.

- Utvendig > Balkongdør felles brannbalkong:
Låsesperre nederst på balkongdøren er defekt.
Konsekvens/tiltak: Den må enten utbedres eller byttes.

- Utvendig > Takterrasse:
Noen sprukne fliser. Bom i flere fliser. Stedvise mose mellom gulvfliser. Membran har oppnådd over halvparten av sin levetid.
Konsekvens/tiltak: Sprukne fliser og fliser med bom må påregnes å utskifte. Vær klar over membranens alder og at det kan ikke utelukkes behov for tiltak med membran.
Kostnadsestimat: 20.000-100.000,-.

- Innvendig > Overflater:
Originale tregulv gis TG2 pga. generell elde og slitasje.
Gulvene er fullt brukbare.
Konsekvens/tiltak: Ingen tiltak ansees som nødvendig.

- Innvendig > Etasjeskille 5.etasje/loft:
*Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
*Målt høydeforskjell på mellom 10-20mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Innvendig > Etasjeskille 4.etasje:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Innvendig > Innvendige dører:
Originale dører med generell elde og slitasje
Konsekvens/tiltak: Ingen tiltak er nødvendig.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger:
*Manglende dokumentasjon for rørarbeider
*Ikke lekkasjestopper
Konsekvens/tiltak: Dersom dokumentasjon for rørarbeider ikke finnes anbefales det en kontroll av røropplegg i leiligheten mht. brukssikkerhet. Rørlegger vil kunne komme med evt. behov for tiltak dersom det er aktuelt.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
El-tilkobling: Ikke kontrollert av takstmann pga. ikke tilgang
Dokumentasjon for montering: Ukjent.
Konsekvens/tiltak: For å vurdere bereder må deksel/plate demonteres.

- Kjøkken > 4.etasje, leilighet > Kjøkken med trapp >

Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

- Våtrom > 4.etasje, leilighet > Baderom > Overflater gulv:
*Evt. membranoppkant = 15mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.
*Eier opplyser om noe ujevn termostatbryter.
Konsekvens/tiltak: Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avviket ved en evt. lekkasjesituasjon

- Våtrom > 4.etasje, leilighet > Baderom > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Våtrom > 4.etasje, leilighet > Baderom > Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å få laget en drensspalte i veggflisen under toalettsisternen slik at evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir oppdaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

OPPRINNELIG PLANLØSNING OG LOFTSUTBYGGING
Opprinnelig planløsning for loftsutbygging er noe ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra arkitekttegning for loftsutbygging. Takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

AVVIK
5.etg./loft:
-Kjøkken som vises på ark.tegning eksisterer ikke. Dagens kjøkken er i 4.etasje.
-Dagens takterrasse er ikke anført med tekst på ark.tegning
-Dagens trapp har motsatt retning av det som vises på ark.tegning
4.etg.:
-Ingen romnavn vises på ark.tegning dvs. takstmann er ikke kjent med hva rommene er byggemeldt/godkjent som.
-Trapp vises ikke på ark.tegningen
-Døråpning på ark.tegning mellom dagens soverom og baderom eksisterer ikke i dag.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe som henger fra taket på kjøkkenet.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
G - oransje
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.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad. Varmefolie i gulv oppe.
- Høiax liggende varmtvannsbereder 200L montert i tak/innkassing over seng.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 444,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader pr. 09.04.26 utgjør kr. 5.444,- pr md. og er fordelt slik:
- Dugnadsbidrag: 25,-
- Felleskostnader: 3.513,-
- Bredbånd: 262,-
- Renter og avdrag: 1 489,-
- Trappevasktillegg: 155,-

Felleskostnadene inkluderer bredbånd, dugnadsbidrag, trappevask, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, renter og avdrag på fellesgjeld, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar, festeavgift.

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.
I forbindelse med låneopptaket vil felleskostnaden og fellesgjelden øke. Estimert økning på felleskost. 158kr per måned.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 940 827,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 763 307,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
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.

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.

Fremtidige vedlikeholdsplaner:
Ekstraordinær generalforsamling, onsdag 05.11.2025.

Innkallelsen og protokoll følger vedlagt i salgsoppgaven.
Styret har oppdaget at det er nødvendig med et dreneringstiltak. Tiltaket er nødvendig vedlikehold som vedtas av styret. Jamtveit/Miljølandskap velges som utførende for rehabiliteringen, med et kostnadsestimat på ca. kr 1,5 millioner inkl. mva. Forslag fra styret om at dreneringstiltak med en forventet kostnad på ca. kr 1,5 millioner inkl. mva.
Tiltaket finansieres ved:
1. låneopptak med nedbetalingstid på 20 år. Rente antatt på 5,5%
Vedlagt i innkallelsen:
Oversikt over anslag økte felleskostnader pr. mnd. pr andel som følge av låneopptak (kr 81-265).

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

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

Rehabilitering og større vedlikehold:
2008: Oppussing av oppganger
2010: Fasadeoppussing av ytre gård inkl. takstein og snøfangere
2011: Rehabilitering av alle pipeløp (stålrør), oppgradering el-anlegg fellesarealer
2012: Fasadeoppussing av indre gård inkl. takstein.
2014: Renovering av samtlige soilrør inn til hver andel. Utført av Proline AS
2015: Renovering av bunnledninger i kjellere ut til hovedledning. Utført av Proline AS
2015: Rens av samtlige ventilasjonskanaler i gården
2015: Oppgradering av felles teknisk 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

Forretningsfører
OBF

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 249 975,-pr. 09.04.2026
Avdrag: Kr 0,-

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

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.

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927127452, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 09.04.2026: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 254
Saldo per 09.04.2026: 16 514 628
Andel av saldo: 249 975
Første termin/første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.05.2047)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 50 680,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 393 501,-. Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 337 155,-.

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

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: 300 kvm (Festetomt)
Pent opparbeidet gårdsrom med felles hage, noen trær, beplantning, lekestativ, sittegrupper m.m.

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

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Boligen står på festet grunn. Bortfester er Oslo kommune. Festetiden gjelder fra 1/11-1951 og varer i 70 år. Festekontrakten ble fornyet fra november 2021.

Regulering av festeavgiften følger av tomtefesteloven og eventuelt festeavtalen. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere. Festeavtalen er vedlagt salgsoppgaven. Kontakt megler for mer informasjon.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i 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 Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger på populære Torshov.

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

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

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

Det er god offentlig kommunikasjon i nærområdet. Det er kun få minutter å gå til trikk 11, 12 og 18 som går hvert 5. minutt til bl.a. Grünerløkka/sentrum og Storo/Grefsen. Det er også umiddelbar nærhet til bussrute 20 til Majorstuen/Skøyen og Tøyen og bussrute 30 til BI Nydalen og sentrum/Grünerløkka/Huk/Bygdøy. Kun få minutter å gå til holdeplasser for Flybussen og Flybusekspressen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1919. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen:
- Utskiftning av vinduer, datert 16.03.17 (Regi av borettslaget)
- Bruksendring av råloft til bolig, datert 28.11.2011

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
5.etg./loft:
-Kjøkken som vises på ark.tegning eksisterer ikke. Dagens kjøkken er i 4.etasje.
-Dagens takterrasse er ikke anført med tekst på ark.tegning
-Dagens trapp har motsatt retning av det som vises på ark.tegning
4.etg.:
-Ingen romnavn vises på ark.tegning dvs. takstmann er ikke kjent med hva rommene er byggemeldt/godkjent som
-Trapp vises ikke på ark.tegningen
-Badet er utvidet
-Døråpning på ark.tegning mellom dagens soverom og baderom eksisterer ikke i dag

Megler kan ikke finne en søknad på inngrepet eller godkjennelse/ferdigattest hos Oslo kommune. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg eller krav om tilbakeføring til opprinnelig planløsning fra det offentlige eller borettslaget. Dette omfatter også risikoen for om søknad om godkjennelse av inngrepet og alle kostnader i den forbindelse,

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

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

Pågående byggesaker i området:

Vogts gate 48 A - bruksendring fra næring til bolig i lokale i 1. etasje - Byggesaken er satt i bero
Saksnummer: 2025/2143

Vogts gate 49 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 2025/11624
Tiltaket omfatter innlemming av loftsareal i underliggende leilighet, bruksendring og fasadeendring i Vogts gate 49 på Torshov, i bydel Sagene. På fasaden mot gårdsrommet etableres det en takterrasse som følger plasseringen til eksisterende naboterrasse, med en bredde på 2200 mm.

Hegermanns gate 9 A - sanitærinstallasjoner
Saksnummer 2025/09388 (201707245)
Søknaden omfatter utskifting av rør, rehabilitering av våtrom og skifte av sluk i leilighet med bolignummer H0101 i Hegermanns gate 9A.
Det er sendt inn søknad om ferdigattest, 14.12.17. PBE påpeker at de trenger flere opplysninger for å behandle søknaden, pr. 15.12.17. Det er ikke skjedd noe mer i saken på PBE sine hjemmesider.

Omsens gate 8 - utskifting av stikkledninger for vann- og avløp
Saksnummer: 2026/03855
PBE har mottatt søknad pr. 05.04.26. Tiltaket omhandler bytte/rehabilitering av VA-ledninger I eiendommen.

Pågående plansaker i området:

Vogts gate - Toftes gate - Utarbeidelse av planforslag - Fremkommelighetstiltak for trikk

Saksnr: 202315257

Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Detaljregulering
Saksnr: 202212601

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/225/101:
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: 993692 - 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

04.10.1921 - Dokumentnr: 900602 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA SANDAKERVN 31 - UTGÅTT

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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.

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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 71 049,-
Grunnpakke Leilighet med utsatt betaling kr. 13 000,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 382,-
Utlegg foto - dasg og kveld fra kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 16 000,-

Samlet skal selger betale kr. 166 456,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. april 2026

Megler
Silje Heggø, Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90133890

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 9B

Nabolaget Torshov - vurdert av 203 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

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

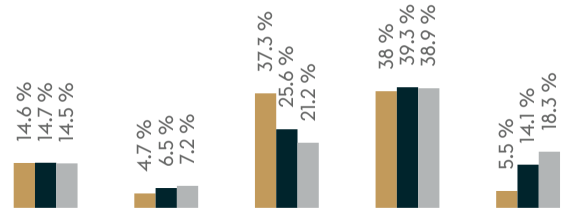
Offentlig transport

Torshov i Vogts gate	Linje 11N, 12N	1 min 0.1 km
Torshov i Vogts gate	Linje 11, 12, 18	1 min 0.1 km
Sinsen	Linje 4, 5	17 min 1.2 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	19 min 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

Barnehager

Myrens Doremi barnehage (1-5 å...	68 barn	5 min 0.4 km
Oskar Braaten barnehage (1-5 å...	41 barn	4 min 0.4 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i O...	99 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 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

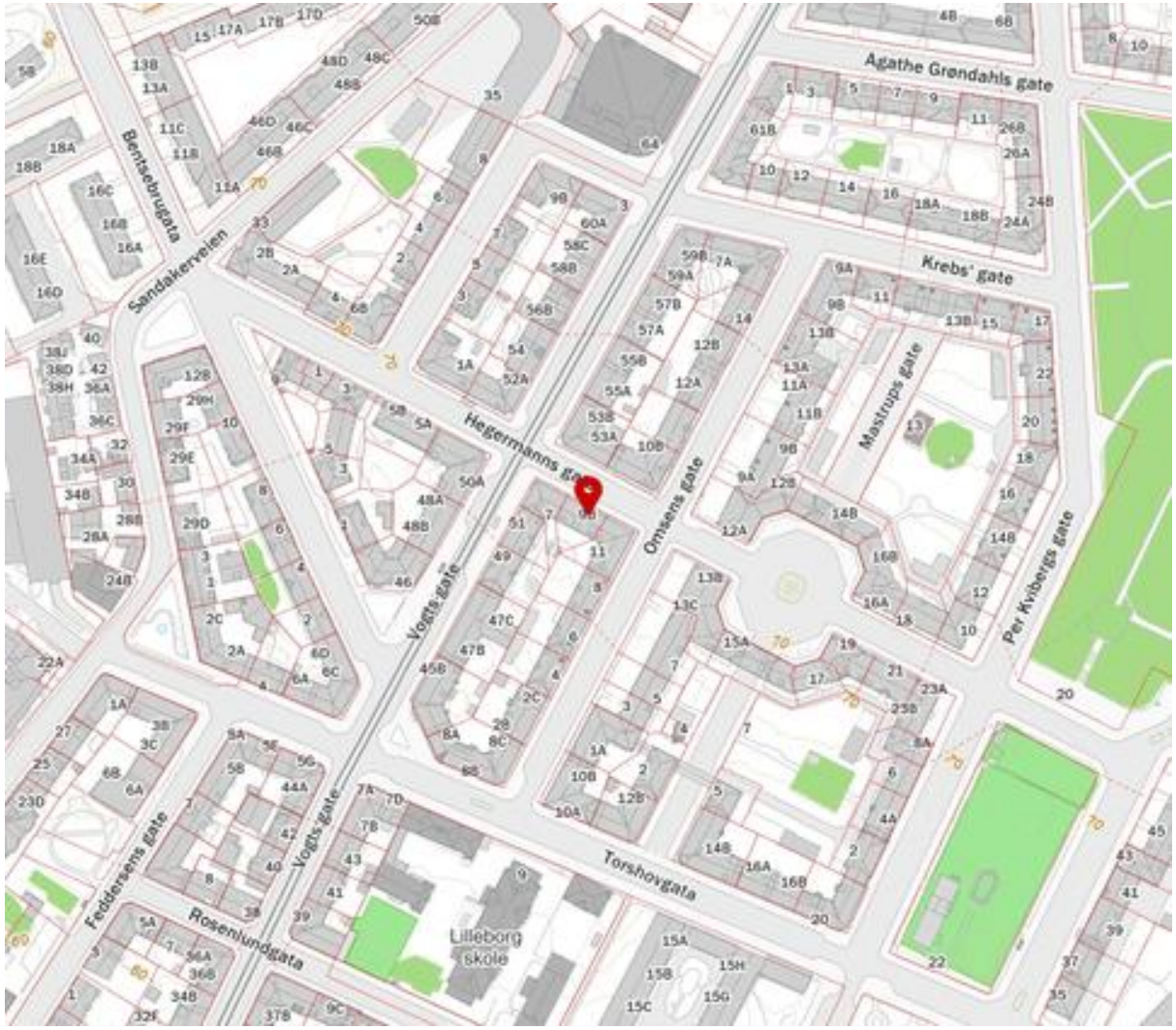
«En landsby i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100



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

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I KLASSISK BOLIGGÅRD

Hegermanns gate 9B, 0478 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 101

Andelsnummer 40

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 27.03.2026 **Rapportdato:** 09.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18333-2288 **Eiendomsverdi ref nr:** AS1049

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS **Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

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

AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn.
Org.nr. 987726172
Email: anders.bryhn@online.no
Mobiltlf.: +47 93 43 78 61
Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

Takstmann i kontorfelleskapet Taksthuset. Takstmann siden 2003. Sertifisert bruker av Leica 3D-skanner. www.BO3D.no

"Taksering av eiendom. Tilstandsrapport. Verditaksering. Bolig. Næring. Leica 3D-skanning."



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no
934 37 861

Medlem av NITO TAKSTHUSET

AB TAKSERING & EIENDOM AS

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet over to plan (loftsleilighet) i klassisk Torshov bebyggelse. Sentralt beliggende på Torshov i veletablert og attraktivt boligområde bestående hovedsaklig av tilsvarende bebyggelse og eldre bygårder. Det er forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud i nærmiljøet. Det er gangavstand til både Nydalen, Sagene, Carl Berners plass og Grünerløkka. Akerselva med gang- og sykkelvei er få minutters gange unna.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har gjennomgående planløsning i begge etasjer. Det er egen takterrasse på loftet og felles brannbalkong i 4.etasje. Peisovn på kjøkken.

Søknad om loftsutbyggingen er datert 2006. Ferdigattest er utstedt.

Adkomst til felles trappegang via felles portrom og felles trappegang. Det er ikke heis i bygget.

Utsikt til området rundt med bebyggelse, gate og indre gårdsrom.

Det disponeres 1 kjellerbod.

Felleskostnader
Tot. innev. måned: 5 444
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning
Felleskostnader: Dugnadsbidrag 25
Felleskostnader 3 513
Bredbånd 262
Renter og avdrag 1 489
Trappevasktillegg 155

Eier har koblet på ved egeninnsats:
- stekeovn, november 2025
- vaskemaskin, desember 2024
- oppvaskmaskin, august 2024

Det gjøres oppmerksom på mulig krav til at slike arbeider skal gjøres av fagfolk men det avhenger av hva som ble gjort.

Pent opparbeidet gårdsrom med felles hage, noen trær, beplantning, lekestativ, sittegrupper m.m.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Borettslaget har 84 boligenheter.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Torshov og Lilleborg
Grunnkrets: Torshov rode 5
Valgkrets: Bentsebrua skole
Skolekrets: Lilleborg

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget.
En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

ANDELSLEILIGHET I KLASSISK BOLIGGÅRD

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

OPPRINNELIG PLANLØSNING OG LOFTSUTBYGGING
Opprinnelig planløsning for loftsutbygging er noe ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra arkitekttegning for loftsutbygging. Takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

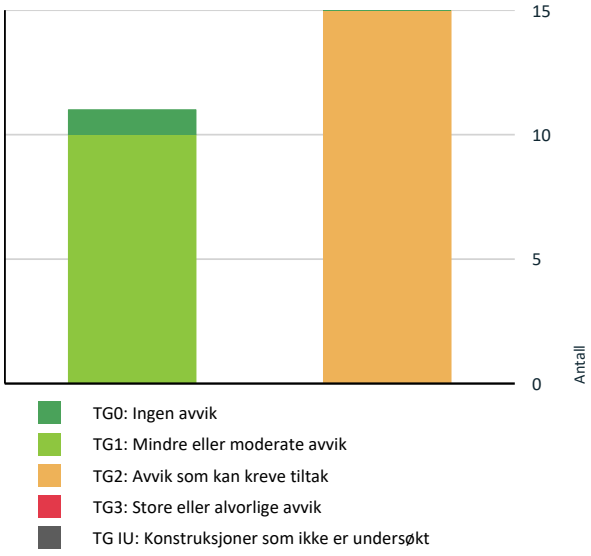
AVVIK
5.etg./loft:
-Kjøkken som vises på ark.tegning eksisterer ikke. Dagens kjøkken er i 4.etasje.
-Dagens takterrasse er ikke anført med tekst på ark.tegning
-Dagens trapp har motsatt retning av det som vises på ark.tegning

4.etg.:
-Ingen romnavn vises på ark.tegning dvs. takstmann er ikke kjent med hva rommene er byggemeldt/godkjent som.
-Trapp vises ikke på ark.tegningen
-Døråpning på ark.tegning mellom dagens soverom og baderom eksisterer ikke idag.

TAKHØYDE
Takhøyde målt til 2,81m på kjøkken og maksimalt 4,16m på loft (oppunder mønet).

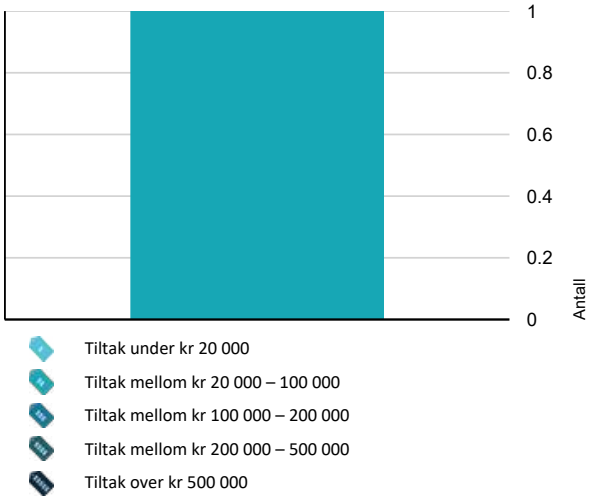
Sammendrag av boligens tilstand

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.

ANDELSLEILIGHET I KLASSISK BOLIGGÅRD

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør felles brannbalkong	Gå til side
Utvendig > Takterrasse	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille 5.etasje/loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille 4.etasje	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 4.etasje, leilighet > Kjøkken med trapp > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 4.etasje, leilighet > Baderom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4.etasje, leilighet > Baderom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4.etasje, leilighet > Baderom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

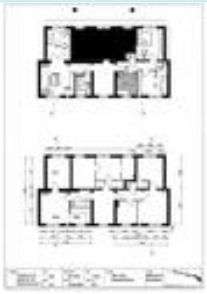
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I KLASSISK BOLIGGÅRD



Byggeår
1920

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Næringsgruppe: Bolig
Godkjent dato: -
Igangsatt dato: -
Tatt i bruk dato: 01.01.1920
Kilde: Kartverket

Søknad om tillatelse til tiltak: Ombygging av råloft til boligareal. Datert 02.juli 2006.
Ferdigattest: Datert 28.11.2011 Tiltaksart: Bruksendring

Klassisk boliggård oppført over 4 etasjer i tillegg til kjeller og loft. Kvartalsbebyggelse. Hovedkonstruksjoner i murverk og trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Vedlikehold
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 ...

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolérglass i treramme datert 2017.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Løst beslag øverst på vindu ved siden av trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Beslaget må festes korrekt for at vinduet skal kunne åpnes/lukkes.

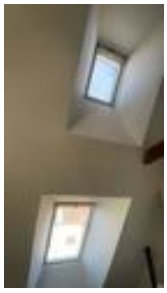
Tilstandsrapport



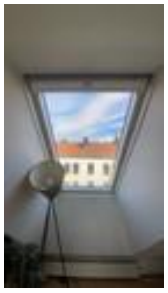
Vindustype



Løst beslag må festes korrekt.



Takvinduer type.



Takvinduer type.

TG 2 Balkongdør felles brannbalkong

Beskrivelse

Balkongdør med isolérglass datert 2017.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

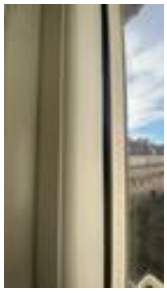
• Det er avvik:

Låsesperre nederst på balkongdøren er defekt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Den må enten utbedres eller byttes.



Dato



Dør til felles brannbalkong.

TG 1 Inngangsdør på loft

Beskrivelse

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med én lås.

Tilstandsrapport



Inngangsdør på loft.



Inngangsdør på loft.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med én lås.



Inngangsdør



Dørtype



Inngangsdør

TG 2 Takterrasse

Beskrivelse

Takterrasse med adkomst fra loftstue. Bygget med støpt dekke, varmekabler og flislagt gulv. Sluk i gulvet.
Ved nedbør er det avrenning til sluk.

Forrige salgsoppgave opplyser: "Konstruksjonsfeil på blikk oppdaget høsten 2022. Medførte tilsig av vann til hovedsoverom med tilhørende fukt og skader. Polygon utbedret innvendig skade. Arbeidet ble dekket av borettslagets forsikring. Storo Blikkenslagerverksted AS utbedret konstruksjonsfeil på terrasse for vår leilighet..... Arbeidet dekket av borettslagets forsikring.".

Rekkverk høyde: Ca. 102cm
Det er over 10m til bakken.

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Tilstandsrapport

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen sprukne fliser. Bom i flere fliser. Stedvise mose mellom gulvfliser.
Membran har oppnådd over halvparten av sin levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprukne fliser og fliser med bom må påregnes å utskifte.
Vær klar over membranens alder og at det kan ikke utelukkes behov for tiltak med membran.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Takterrasse



Flislagt gulv.



Sluk



Takterrasse

Felles brannbalkong 4.etg.

Beskrivelse

Felles brannbalkong med adkomst fra hovedsoverommet. Original konstruksjon bygget med støpt betongdekke og smijernsrekkverk.

Rekkverk høyde: 92cm

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

MERK: Det gis ikke TG på felles konstruksjoner men vær klar over at rekkverk er for lavt og åpningene i rekkverket er for store mht. dagens krav.

Tilstandsrapport



Felles brannbalkong.



Felles brannbalkong.

TG 1 Terrassedør

Beskrivelse

Terrassedør med isolérglass fra 2006.

Årstall: 2006



Terrassedør

TG 1 Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner

Beskrivelse

Punktet handler om boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) over felles konstruksjoner ihht. NS3600 er tilgjengelig eller ikke. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG med mindre det opplyses spesifikt her.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater består av: Originale tregulv. Fliser på bad. Parkett fra loftsutbygging.
Veggflater består av: Malte plater. Fliser på bad. Original teglstein. Malt mur. Originale trebjelker. Tapet.
Himlinger består av: Malte plater. Skråtak på loft. Originale trebjelker.

Det er både originale og nyere (2006) overflater.
Samtlige overflater er fullt brukbare og avvikene ansees kun å være av kosmetisk betydning, ingen praktisk betydning mht. bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Originale tregulv gis TG2 pga. generell elde og slitasje. Gulvene er fullt brukbare.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen tiltak ansees som nødvendig.



Originalt tregulv.



Overflater



Parkett

TG 2 Etasjeskille 5.etasje/loft

Beskrivelse

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: LOFTSTUE

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 12 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 24 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

Tilstandsrapport



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 2 Etasjeskille 4.etasje

Beskrivelse

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: KJØKKEN OG HOVEDSOVEROM

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 9 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 25 mm

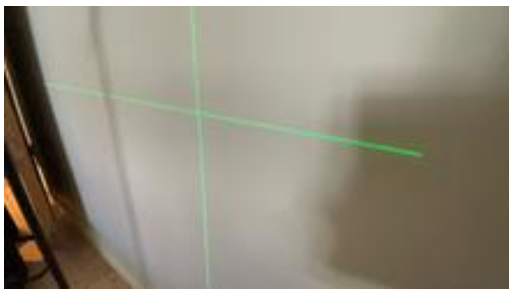
Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted: Integrert peis på kjøkken (Nordpeis Stockholm) fra 2006.
Type pipeløp: Murt pipeløp.

2011; Rehabilitering av piper i borettslaget.

Ikke brennbar plate på gulv: Ja
Synlige sider av pipeløp: 2-3 avhengig hvor det vurderes. Evt. sprekkdannelser i pipeløpet vil kunne oppdages.
Avstand til brennbart materiale: Tilfredstillende

Tilstandsrapport

Pipe over tak er ikke besiktiget da det krever sikringstiltak mht. adkomst og opphold på yttertaket.



Ildsted og pipeløp.



Feieluke og synlige pipeløpssider.



Synlige pipeløpssider.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp mellom etasjene i leiligheten.
Åpninger i rekkverk og mellom trappetrinn er tilfredstillende.

Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).

Årstall: 2006



Trapp



Åpninger i rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Originale tredører.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Originale dører med generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig.



Original tredør.



Original tredør.



Original tredør.

VÅTROM

4.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Generell

Beskrivelse

Det opplyses at baderommet ble oppusset i perioden 2010-2012 i regi av forrige eier.

Dokumentasjon for utførelsen av våtromsarbeider er ikke kjent for takstmann. Dette gis TG2 på generelt grunnlag med bakgrunn i NS3600 "Valg av tilstandsgrader" og med den usikkerhet manglende dokumentasjon medfører.

Årstall: 2010

4.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser og Sto puss på vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2010

Tilstandsrapport






4.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

2020: Nye fliser og gulvvarme/varmekabler. Varmekablene var i bruk på befaringsdagen.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:
Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 30 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall ≤ 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt med håndholdt vater på flere tilfeldig valgte steder.
Det er flatt gulv (null fall) på gulv ved dørterskel i retning sluk målt med håndholdt vater .
Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt med håndholdt vater på tilfeldig valgte steder.

Fall ≥ 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Evt. membranoppkant ≥ 15mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.
- Eier opplyser om noe ujevn termostatbryter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avviket ved en evt. lekkasjesituasjon.

Tilstandsrapport



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

4.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Membran på vegger og gulv og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Protimeter fuktapparat: Gjorde ingen unormale utslag ved fuktsøk i dusj.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Manglende dokumentasjon for utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ingen tiltak ansees som nødvendig.

Tilstandsrapport



Slukrenne i dusj.



Overgang ved dørterskel.

4.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett uten synlig drensspalte under toalettet. Servantskap med blandebatteri. Dusjjørne med glassvegg.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Dvs. takstmann er ikke kjent med hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å få laget en drensspalte i veggflisen under toalettsisternen slik at evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir oppdaget.



Veggmontert toalett.

4.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte. Luftespalte under dørbladet.

Årstall: 2010

Tilstandsrapport



Elektrisk avtrekksvifte.



Luftespalte under dørbladet.

4.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt nederst på vegg på hovedsoverommet mot dusjhjørnet uten å påvise unormale forhold der. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader der hulltaking er foretatt ihht. NS 3600.



Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode ga ingen unormale utslag.

KJØKKEN

4.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN MED TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning består av glatte fronter med integrert håndtak, laminat benkeplater, stålkum med blandebatteri, integrert koketopp, oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Integrert kjøl/frys og stekeovn under trappen.
Kjøkkeninnredning fremstod som normalt bruksslitt uten skader av betydning. Normale brukssmerker.

4.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN MED TRAPP

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter. Ventilator med kullfilter gis automatisk TG2 pga. ventilasjonsprinsippet (omluft med kullfilter).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Kobberrrø og plastrør.

Røropplegg er trolig fra både 2006 og 2010. Det er originale hovedvannrør i bygningen tilkoblet leilighetens vannrør.

Fordelerskap: Ikke observert. Evt. lekkasjevann fra vannrør blir ikke ledet til drensspalte i vegg på baderommet eller stanset på annen sikker måte.

Evt. røropplegg innenfor innkassing ved varmtvannsbereder kan ikke utelukkes, men ikke besiktiget.

Røranvisning/dokumentasjon for rørarbeider: Nei, ikke sett.

Hovedstoppekran for boligen: Over himling på bad. Ble testet og fungerte 100%.

Lekkasjestopper: Nei, ansees som krav på kjøkken og andre rom med vanninstallasjoner.

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK10
Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Manglende dokumentasjon for rørarbeider
- Ikke lekkasjestopper

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dersom dokumentasjon for rørarbeider ikke finnes anbefales det en kontroll av røropplegg i leiligheten mht. brukssikkerhet. Rørlegger vil kunne komme med evt. behov for tiltak dersom det er aktuelt.

Tilstandsrapport



Stoppekran over luke på baderom.



Stoppekran innenfor luke på det minste soverommet. Stoppekranen hadde ingen kjent funksjon (ble testet).



Rør på kjøkken.



Opplegg til vaskemaskin.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Soilrør/avløpsrør er fra byggeåret. Originalt avløpsrør for kjøkken er synlig i loftstuen.

Levetidsbetraktning
Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dokumentasjon for utførelse foreligger ikke. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Originalt avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.
Det er luftespalter i takvinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er hverken luftespalter over vinduer eller lufteluker i yttervegger i 4.etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.



Type luftespalte i takvinduer.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Varmekabler på bad. Varmefolie i gulv oppe. Det gis TG1 som varmekilder.



Termostatbryter for varmekabler.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Høiax liggende varmtvannsbereder 200L montert i tak/innkassing over seng. Sikkerhetsventil til varmtvannsbereder montert i taket i dusjen (liten sølvventil i hjørnet).
Berederen er ikke besiktiget da det krever demontering av en plate (deksel) på veggen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

El-tilkobling: Ikke kontrollert av takstmann pga. ikke tilgang
Dokumentasjon for montering: Ukjent

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å vurdere bereder må deksel/plate demonteres.

Tilstandsrapport



Bereder er plassert her.

Alarm- og signalanlegg

Beskrivelse

Dørcalling er plassert innenfor skap i entré.
Internett.
Felles brannvarslingsanlegg.

Komfyrvakt: Nei, ansees som et krav dersom det er lagt opp ny kurs til platetopp/komfyr i 2010 eller nyere.

Sprinkleranlegg: Nei
Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Kilde: https://www.dsb.no

TEK10
Teknisk forskrift fra 2010 (TEK10). Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

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

Det er byttet spotter i gang og på bad. Gjennomført av T-Elektro As

Samsvarserklæring datert 08.03.2024 fra T-Elektro AS er fremvist.
Beskrivelse:
-feilsøk av brytere og kjøp av batterier.
-skifte av spottere i gang og bad til LED.

Tilstandsrapport





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er gjort følgende vurderinger (med mindre det er uaktuelt) i boligen mht. sikkerhet av:
Radon, balkong, trapper, elektrisk anlegg, brannteknisk, asbest, rømningsvei, forstøtningsmurer, flom- og rasfare.

BRANNCELLER
Brann- og eksplosjonsvernloven har som formål å forebygge brann og eksplosjoner og å sikre liv, helse, miljø og materielle verdier. Loven regulerer blant annet krav til brannsikkerhet i bygninger, håndtering av farlige stoffer og beredskapstiltak. Den legger også vekt på samarbeid mellom ulike myndigheter og aktører for å oppnå et helhetlig og effektivt brann- og eksplosjonsvern. For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

RADON
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene mht. sikkerhet.

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

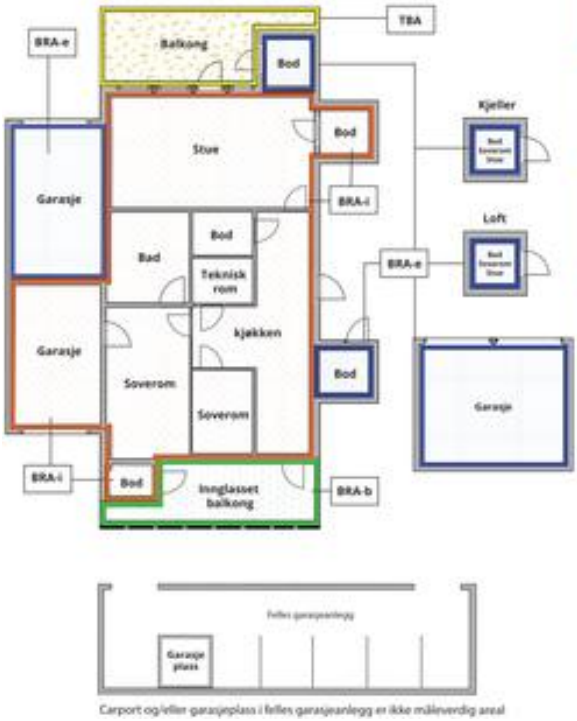
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

ANDELSLEILIGHET I KLASSISK BOLIGGÅRD

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5.etg./loft, leilighet	29			29	5
4.etasje, leilighet	51			51	
Kjellerbod		6		6	
SUM	**80**	**6**			**5**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5.etg./loft, leilighet	Loftstue		
4.etasje, leilighet	Entré/gang, soverom 1, soverom 2, kjøkken med trapp, baderom		
Kjellerbod		Kjellerbod	

Kommentar

Takterrasse er 5m2 (TBA).
Kjellerbod er oppmålt til 6m2 (BRA-e)-
Felles brannbalkong med adkomst fra hovedsoverom skal ikke arealmåles da den er en felles konstruksjon.

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva det defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

OPPRINNELIG PLANLØSNING OG LOFTSUTBYGGING
Opprinnelig planløsning for loftsutbygging er noe ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra arkitekttegning for loftsutbygging. Takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

AVVIK
5.etg./loft:
-Kjøkken som vises på ark.tegning eksisterer ikke. Dagens kjøkken er i 4.etasje.
-Dagens takterrasse er ikke anført med tekst på ark.tegning
-Dagens trapp har motsatt retning av det som vises på ark.tegning

4.etg.:
-Ingen romnavn vises på ark.tegning dvs. takstmann er ikke kjent med hva rommene er byggemeldt/godkjent som.
-Trapp vises ikke på ark.tegningen
-Døråpning på ark.tegning mellom dagens soverom og baderom eksisterer ikke idag.

TAKHØYDE
Takhøyde målt til 2,81m på kjøkken og maksimalt 4,16m på loft (oppunder mønet).

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Ikke utover ovennevnte oppplysning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Linus Nikolai Karlsson ga opplysninger og viste leiligheten.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	101		0	302.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Hegermanns gate 9B

Hjemmelshaver
Borettslaget Torshov KV VI

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0403/BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 6	947837893	H0403	OBF (OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS)	Linus Nikolai Karlsson og Oda Rød Tveito

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
40	50 680	*31.12.2025*	238 063	*31.12.2025*

Kommentar
Ajourf. Andel f.gj. (lån): 249 974 Gjeld siste årsoppg.: 238 063

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+ 0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar
Ikke tilgjengelig

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst inn fra fortau/gate til felles portrom og felles trappegang opp til leiligheten.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2255
Vedtatt: 28.07.1977
Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Offentlig kjørebane/veigrunn

Om tomten

Svakt skrånende tomt. Kvartalsbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	78824656			

Kommentar
Felles polise for borettslaget

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier. Takstmann viser til Egenerklæringen i sin helhet for opplysninger gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon fra boligselskapet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

Egne forutsetninger

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Forutsetninger

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

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

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

PERSONVERN

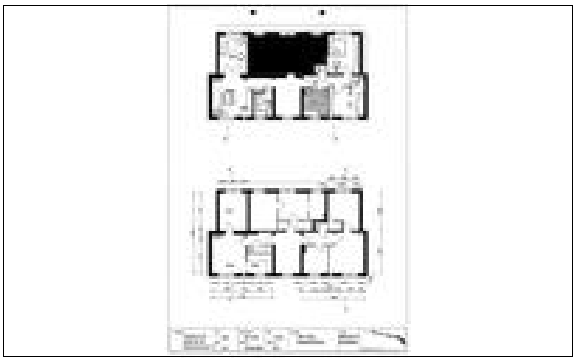
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Andre bilder



Ark.tegning datert 20.05.2006.



Ark.tegning datert 20.05.2006.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Oda Rød Tveito	9578-5999-4-2712353	2026-04-17 09:33:56
Linus Nikolai Karlsson	9578-5999-4-2546379	2026-04-15 19:27:57

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
15. apr. 2026

Oppdragsnummer
29-0118/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hegermanns gate 9B, 0478 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Oda Rød Tveito, Linus Nikolai Karlsson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. februar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1852964
Forsikret i: JBF Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier pusset opp fliser og varmekabler på badet i 2020 ifbm. defekte varmekabler.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i regi av borettslag før vi flyttet inn. Utbedring tak / avløp fra balkong vinteren 2021/22

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utføres i regi av borettslaget 2025-2026.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er byttet spotter i gang og på bad. Gjennomført av T-Elektro As

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utstedt ferdigattest på loftsutbygging, datert 28.11.2011.

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover det som er forbedret i 2020.

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

Eventuell kommentar: Ikke utover avløp fra balkong som tidl. beskrevet

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ble oppgitt BRA/P-rom på 76 kvm i salgsoppgaven da vi kjøpte leiligheten i 2022.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Dreneringsprosjekt 2025-2026 vil øke felleskostnader anslagsvis 158kr i måneden.

---

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: 29-0118/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Linus Nikolai Karlsson	**2026-04-15**	**Oda Rød Tveito**	**2026-04-17**

Identifikasjon

Linus Nikolai Karlsson

Identifikasjon

Oda Rød Tveito

Signicat

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV VI		**Vår ref.:**	25/40	**Fødselsdato eier:**	14.03.1992
Hegermanns gate 9 B		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	01.03.1991
0478 OSLO		**Eiere:**	Linus Nikolai Karlsson, Oda Rød Tveito		
Organisasjonsnr:	947 837 893	**Andelsnr:**	40		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 444**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	25
	Felleskostnader	3 513
	Bredbånd	262
	Renter og avdrag	1 489
	Trappevasktillegg	155

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	249 974	Gjeld siste årsoppg.:	238 063
Klient ajourf. lån:	16 514 628	Klient gj. s. årsoppg.:	15 780 146

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927127452, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09.04.2026: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 254

Saldo per 09.04.2026: 16 514 628

Andel av saldo: 249 975

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	Utvidet mot mot loft fra 1. mars 2007, utvidet med 27 kvm totalt areal 75,4 kvm. Gml felleskostnader på kr 1 491,-, nye felleskostnader kr 2 186,-
Styreleder:	Ellen Øxning Eriksen
Adresse:	Vogts gate 49
Postnr/-sted:	0477 OSLO
E-post:	torshovkvartal6@gmail.com
Webside:	http://www.torshovkvartal6.no

5: Restanse felleskostnader pr. 09.04.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	5 444
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	238 063	Andre inntekter:	3 978
Annen formue:	50 680	Utgifter:	13 733		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	40	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>

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV VI	**Vår ref.:**	25/40	**Fødselsdato eier:**	14.03.1992
Hegermanns gate 9 B	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	01.03.1991
0478 OSLO	**Eiere:**	Linus Nikolai Karlsson, Oda Rød Tveito		

Organisasjonsnr: 947 837 893

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	78824656

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1922	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0403
Etasje:	4/H	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	025-019		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

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

OPPUSSING OG MELDEPLIKT
Henviser til Vedtekter og Retningslinjer med tanke på større oppussing av andeler.
Ved totalrehabilitering av bad må instruks for skifting av sluk etter 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 inngangsdør, kjeller, vaskeri og sikringsskap kan bestilles av styret.
Hovedinngangsnøkkel koster kr 400,- og nøkkel til vaskelås koster 350,- pr juni 2024.
Man blir i tillegg ilagt et fakturagebyr fra OBF.
Navnelapp til ringeklokke og navnelapp til postkasse må den enkelte beboer ordne selv. Mal ligger på www.borettslaget.no

LÅN:
Boligselskapet har et særfordelt balkonglån, uten IN-ordning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.
Borettslaget er ikke tilsluttet sikringsfond.

UTLEIE:
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og 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.

VAKTMESTER/RENGJØRING/PORTNER:
Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdservice AS . Vaktmester kan kontaktes på mobil 401 46 460 ved akutt behov. Ellers skal henvendelse gå gjennom styret.
Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, daglig drift, rengjøring, løpende vedlikehold. Rengjøring skjer en gang i uken i oppganger og annet fellesareal.
Styret i Borettslaget Trondheimsveien 165-173 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

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

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV VI	**Vår ref.:**	25/40	**Fødselsdato eier:**	14.03.1992
Hegermanns gate 9 B	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	01.03.1991
0478 OSLO	**Eiere:**	Linus Nikolai Karlsson, Oda Rød Tveito		

Organisasjonsnr: 947 837 893

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.
Det skal gjøres dreneringsarbeider i borettslaget. saken vil legges frem for ekstraordinært møte.
GENERELL INFORMASJON
Laget har forkjøpsrett for andelseierne

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

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

Forsikringsskade meldes via styret

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

Styrets e-post/tlf.nr. er torshovkvartal6@gmail.com / 991 61 048
PARKERING
Borettslaget har ikke parkering
Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 567,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr539,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2024 er kr 524,-

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 1905,-

Annen informasjon:

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Hegermanns gate 9 B
Postnr	0478
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	40 /
Gnr.	225
Bnr.	100
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H402
Merkenr.	A2021-1319198
Dato	01.10.2021



Innmeldt av	Petter Eggan

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1920
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

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 9 B
Postnr/Sted: 0478 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr: H402
Dato: 01.10.2021 13:40:02
Energimerkenummer: A2021-1319198
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Petter Eggan

Gnr: 225
Bnr: 100
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

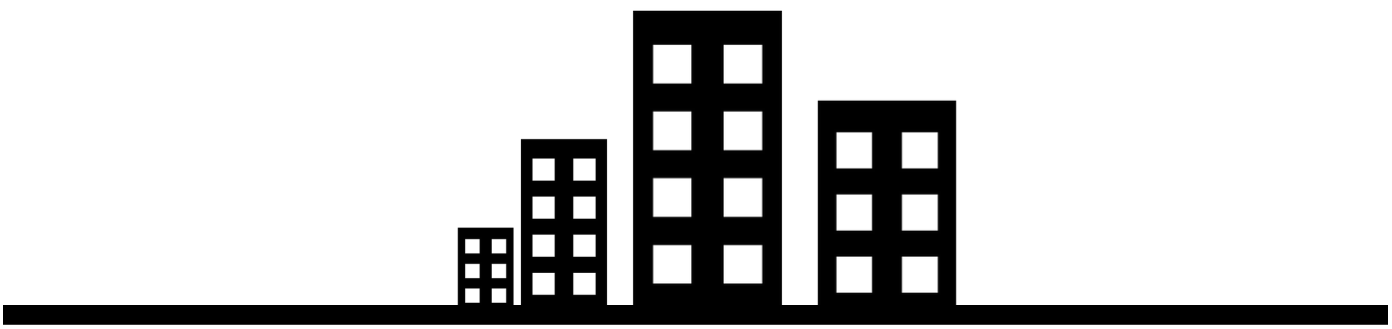
Borettslaget Torshov KV VI

Generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 05.05.2025, kl 17:00

Sted: Teams



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

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

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 387 116 311 115 3

Passord: pQ9sW9tm

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

Husk:

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

Generalforsamling i Borettslaget Torshov KV VI

Mandag 05.05.2025, kl 17:00
Teams

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

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

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

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

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret honoreres med kr 143.700

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

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om Global Connect

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

Saken er ferdigstilt av styret

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering

4.2 Orientering fra styret om tvistesak med Polygon

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

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4.3 Orientering fra styret om brannvarsling

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

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4.4 Orientering fra styret om Naborom

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

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4.5 Orientering fra styret om loftsutbygging

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

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4.6 Orientering fra styret om drenering i borettslaget

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

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

Den eventuelle kostnaden vil måtte godkjennes på ekstraordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra beboer om nye langbord

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

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

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

5.2 Forslag fra styret om sette hageutvalget på vent

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

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

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder er ikke på valg.

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

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

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

Styret trenger nye varamedlemmer.

7. 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, 22.04.2025

Styret i Borettslaget Torshov KV VI

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

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Torshov KV VI

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 1 kvinne og 3 menn.

Styret kan kontaktes på torshovkvartal6@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Torshov KV VI

Borettslaget Torshov KV VI er 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

orettslaget 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 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 8 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2008: Oppussing av oppganger

2010: Fasadeoppussing av ytre gård inkl. takstein og snøfangere

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

2012: Fasadeoppussing av indre gård inkl. takstein.

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

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

2015: Rens av samtlige ventilasjonskanaler i gården

2015: Oppgradering av felles teknisk 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 2024

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

Styret har i perioden hatt fokus på:

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

24.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Torshov KV VI

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

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

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Torshov KV VI

Sted:_____, dato:_____

Ellen Øxning Eriksen
Styreleder

Mattias Flakkenberg
Styremedlem

Andreas Gravermoen
Styremedlem

Kristian Breivik Kvamme
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

Note 2 - Forvaltning og revisjon

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

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

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

Note 4 - Vedlikehold

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

Note 5 - Eksterne tjenester

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

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

Note 7 - Renteinntekter

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

Note 8 - Rentekostnader

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

Note 9 - Andre finansposter

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

Note 10 - Disponible midler

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

Note 11 - Aksjer og andeler

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

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

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

Sum	**103 392**	**213 446**

Note 13 - Bundne midler

Av innestående på særvilkår er kr 8 500 bundne 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:	6.19 %
Beregnet innfridd:	12.04.2047
Opprinnelig lånebeløp:	17 200 000
Lånesaldo 01.01:	15 632 988
Avdrag i perioden:	308 671
Lånesaldo 31.12:	**15 324 317**
Saldo 5 år frem i tid:	13 456 914

Lån

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

Lån

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

Kommentarer til lån

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

Note 17 - Eiendeler

	Ingen 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.)	22.04.2025
Styremedlem	Kristian Breivik Kvamme (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Andreas Gravermoen (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Mattias Flakkenberg (sign.)	21.04.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov KV VI

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 23.april 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

Protokoll

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

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

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Hilde Lind Jørgensen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om Global Connect

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

Saken er ferdigstilt av styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret om tvistesak med Polygon

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

Vedtak:
Tatt til orientering

4.3 Orientering fra styret om brannvarsling

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

Vedtak:
Tatt til orientering

4.4 Orientering fra styret om Naborom

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

Vedtak:
Tatt til orientering

4.5 Orientering fra styret om loftsutbygging

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

Vedtak:
Tatt til orientering

4.6 Orientering fra styret om drenering i borettslaget

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

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

Den eventuelle kostnaden vil måtte godkjennes på ekstraordinær generalforsamling.

Vedtak:
Tatt til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra beboer om nye langbord

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

Vedtak:
Forslag / Vedtak

0 stemte for. Forslaget falt

5.2 Forslag fra styret om sette hageutvalget på vent

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

Vedtak:
Forslag / Vedtak

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Kristian Kvamme ble valgt for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

Styret trenger nye varamedlemmer.

Vedtak:

Kenneth Tong og Karina Danielsen ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 17.55

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for Borettslaget Torshov KV VI

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

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

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Torshov KV VI

ekstraordinær generalforsamling 2025

Innkalling

Tid: onsdag 05.11.2025, kl 17:00

Sted: Teams

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 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

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.

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

Torshov kvartal 6, Revidert mai 2020

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

Styret skal ha kopier av all korrespondanse (brev, tegninger, etc.) mellom utbygger og alle offentlige myndigheter, for eksempel Plan og bygningsetaten.
Ferdigattest sendes styret etter avsluttet prosjekt. Retningslinjene gjelder for nyetableringer, og har ikke tilbakevirkende kraft.

Utbygging mot loft eller kjeller

1. Borettslaget ønsker å legge til rette for at flest mulig av borettslagets beboere skal kunne bygge ut kjeller/loft. Utbygging mot loft eller kjeller tillates allikevel bare i forbindelse med utvidelse av eksisterende leilighet.

2. Ved vurdering av tilgjengelige arealer i forbindelse med behandling av søknad om utbygging, skal det foretas en helhetlig vurdering.

3. Ved behandling av søknad om utbygging av kjeller, må det tas forbehold om at visse fellesarealer som i dag benyttes av borettslaget (styrerom, vaskerom, redskapsbod, lagerrom, mv) ikke kan/bør selges uten at annen tilfredsstillende løsning til erstatning av disse fellesarealene finnes.

4. Det skal være tilstrekkelig areal igjen på loft/i kjeller til å ivareta beboernes krav på bodareal. Kjellerbod skal være minst 5 kvm2 med høyde over 1.5 m, og loftsboder skal være minst 4m2 gulvareal. Inngangspartiet i boden må være minst 2 meter høyt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammenslåing av leiligheter

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

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

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

Generelle bygningsmessige endringer, tekniske retningslinjer

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

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

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

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

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

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

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

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

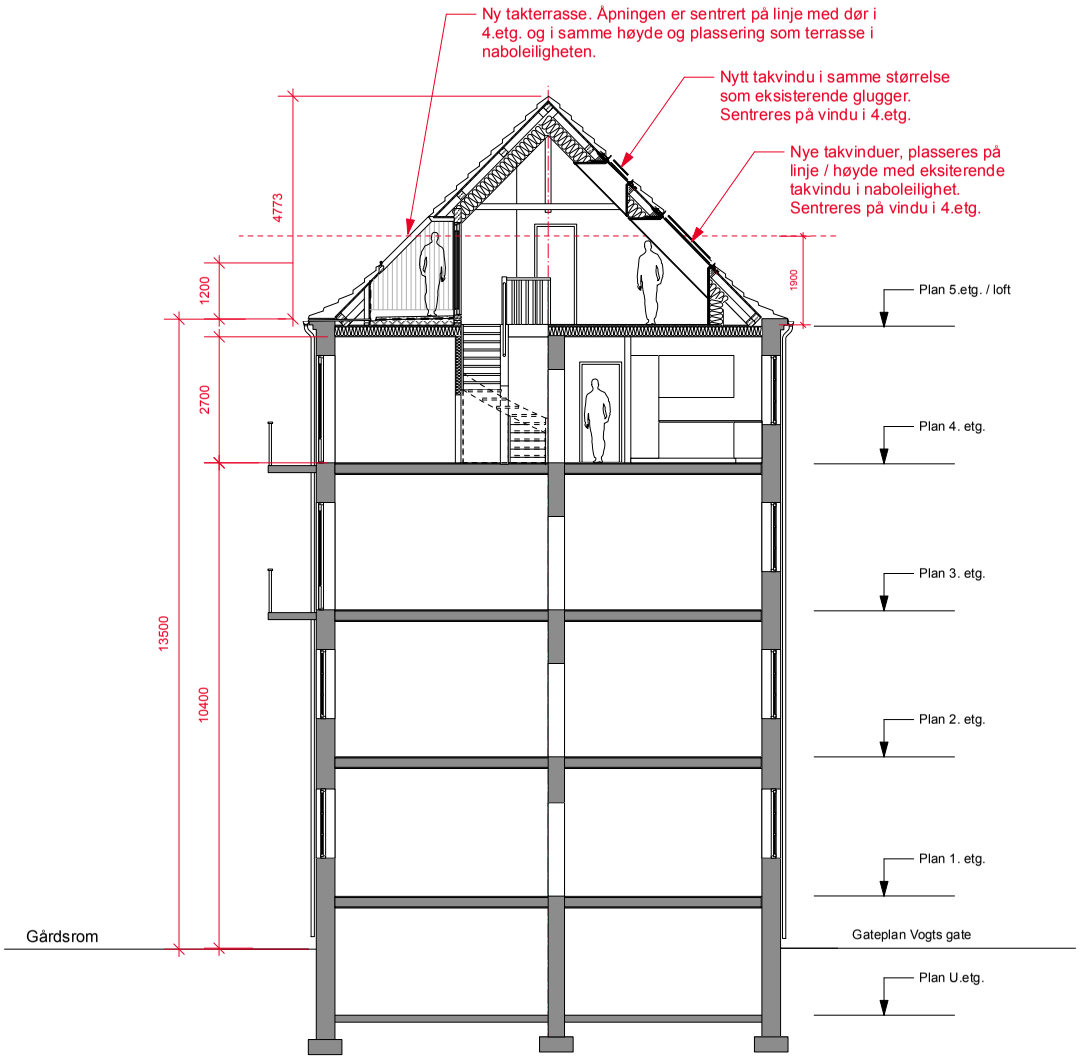
Annet

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

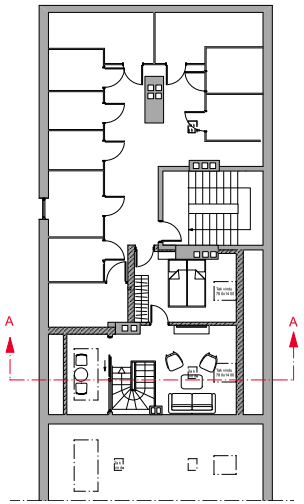
25. Borettslagets ordensregler skal følges under ombygging/sammenslåing, slik at naboer ikke forstyrres unødig. Utbygger plikter å foreta løpende rengjøring av trapper og fellesarealer som er berørt av utbyggingen. Om nødvendig må rengjøring foretas daglig. Materialer, verktøy og liknende må

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

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



Snitt A-A



5.etg. /loft

REV.	DATO	BESKRIVELSE

TILTAKSHAVER: Emil Larsen

PROSJEKT: **Loft**
Vogts gate 49
Oslo

ARKITEKT:
Linealis AS
Løkenåsen 14, 1900 Fetsund

SKALA:	1:100/A3	DATO: Y/M/D	2025.08.10	TEGNET AV:	EA

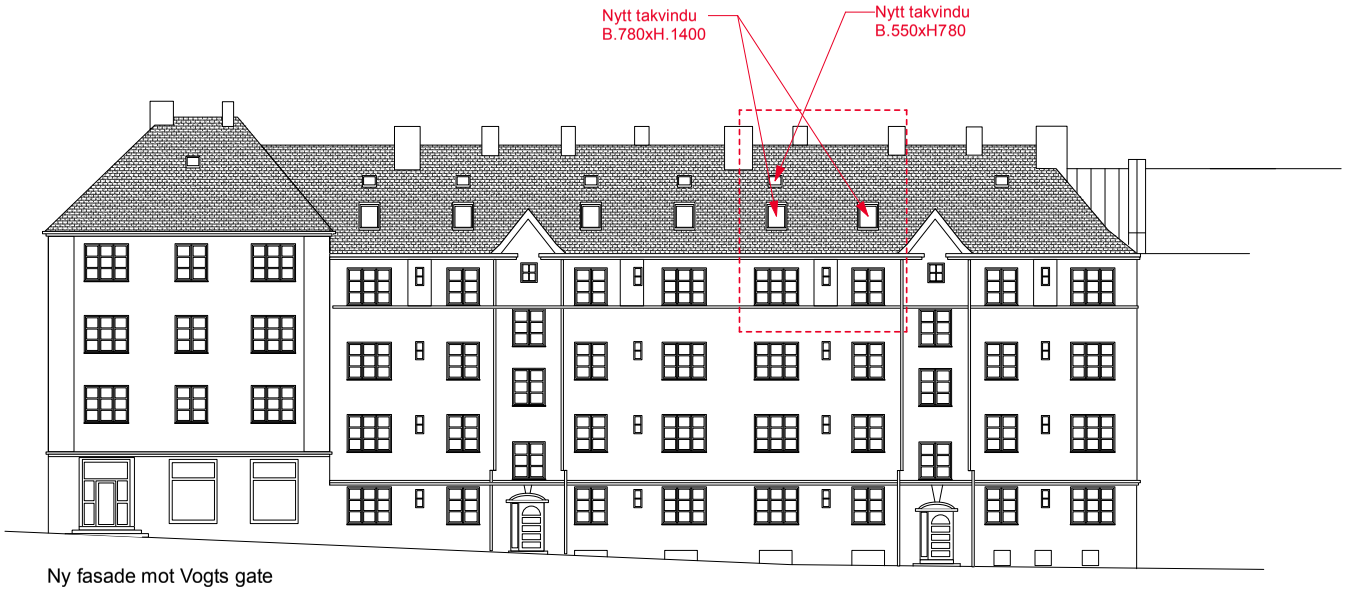
FASE: Snitt

TEGNINGSNUMMER.: A-02.00

Alle rettigheter tilhører Linealis AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.
ALLE MÅL MÅ KONTROLLMÅLES PÅ STEDET



Eksisterende fasade mot Vogts gate



Ny fasade mot Vogts gate

REV.	DATO	BESKRIVELSE

TILTAKSHAVER:
Emil Larsen

PROSJEKT:
Loft
Vogts gate 49
Oslo

ARKITEKT:
Linealis AS
Løkenåsen 14, 1900 Fetsund

SKALA: 1:200/A3 | DATO: Y/M/D 2025.08.10 | TEGNET AV: EA

FASE:
Fasade Vogts gate

TEGNINGSNUMMER.:
A-02.01

Alle rettigheter tilhører Linealis AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.
ALLE MÅL MÅ KONTROLLMÅLES PÅ STEDET



Eksisterende fasade mot gårdsrom



Ny fasade mot gårdsrom

REV.	DATO	BESKRIVELSE

TILTAKSHAVER:
Emil Larsen

PROSJEKT:
Loft
Vogts gate 49
Oslo

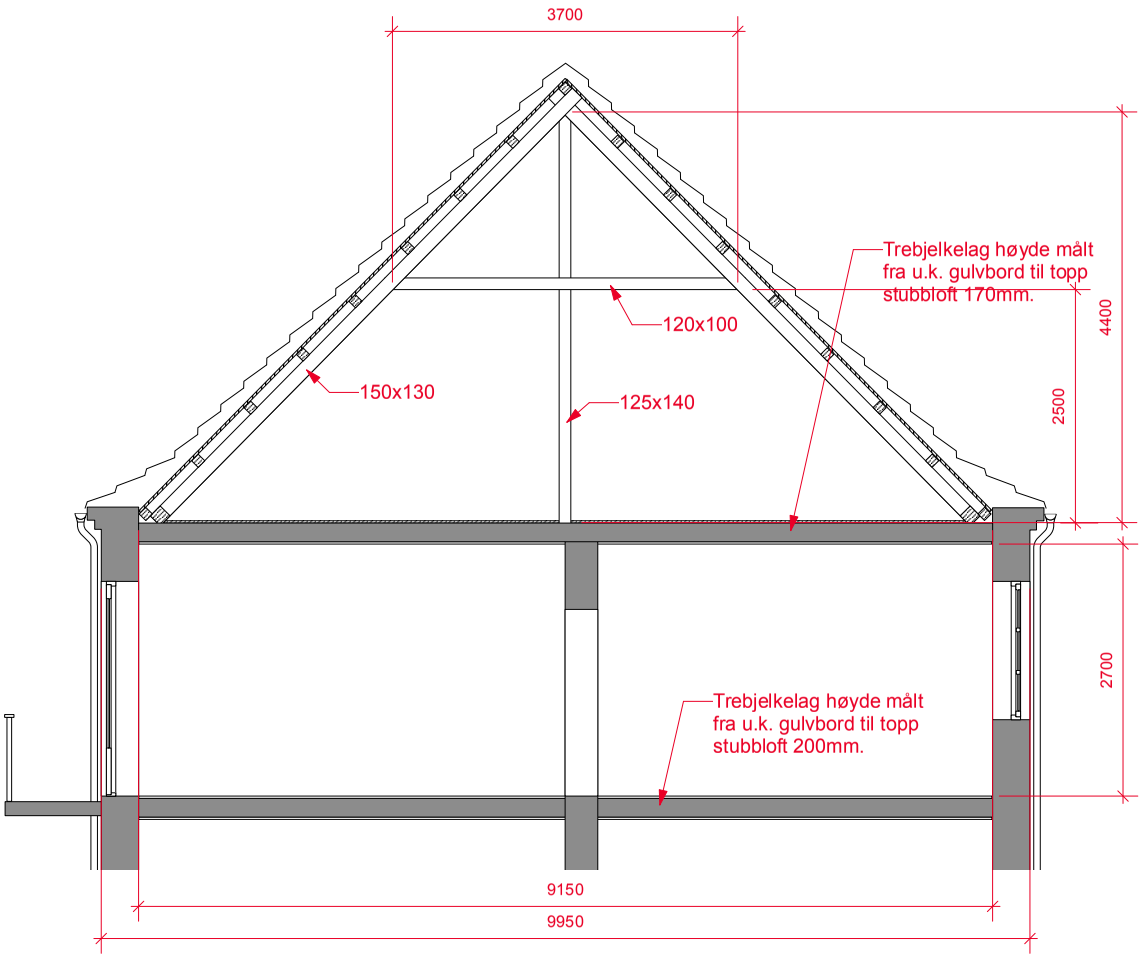
ARKITEKT:
Linealis AS
Løkenåsen 14, 1900 Fetsund

SKALA: 1:200/A3 | DATO: Y/M/D 2025.08.10 | TEGNET AV: EA

FASE:
Fasade gårdsrom

TEGNINGSNUMMER.:
A-02.02

Alle rettigheter tilhører Linealis AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.
ALLE MÅL MÅ KONTROLLMÅLES PÅ STEDET



Eksisterende snitt

REV.	DATO	BESKRIVELSE

TILTAKSHAVER:
Emil Larsen

PROSJEKT:
Loft
Vogts gate 49
Oslo

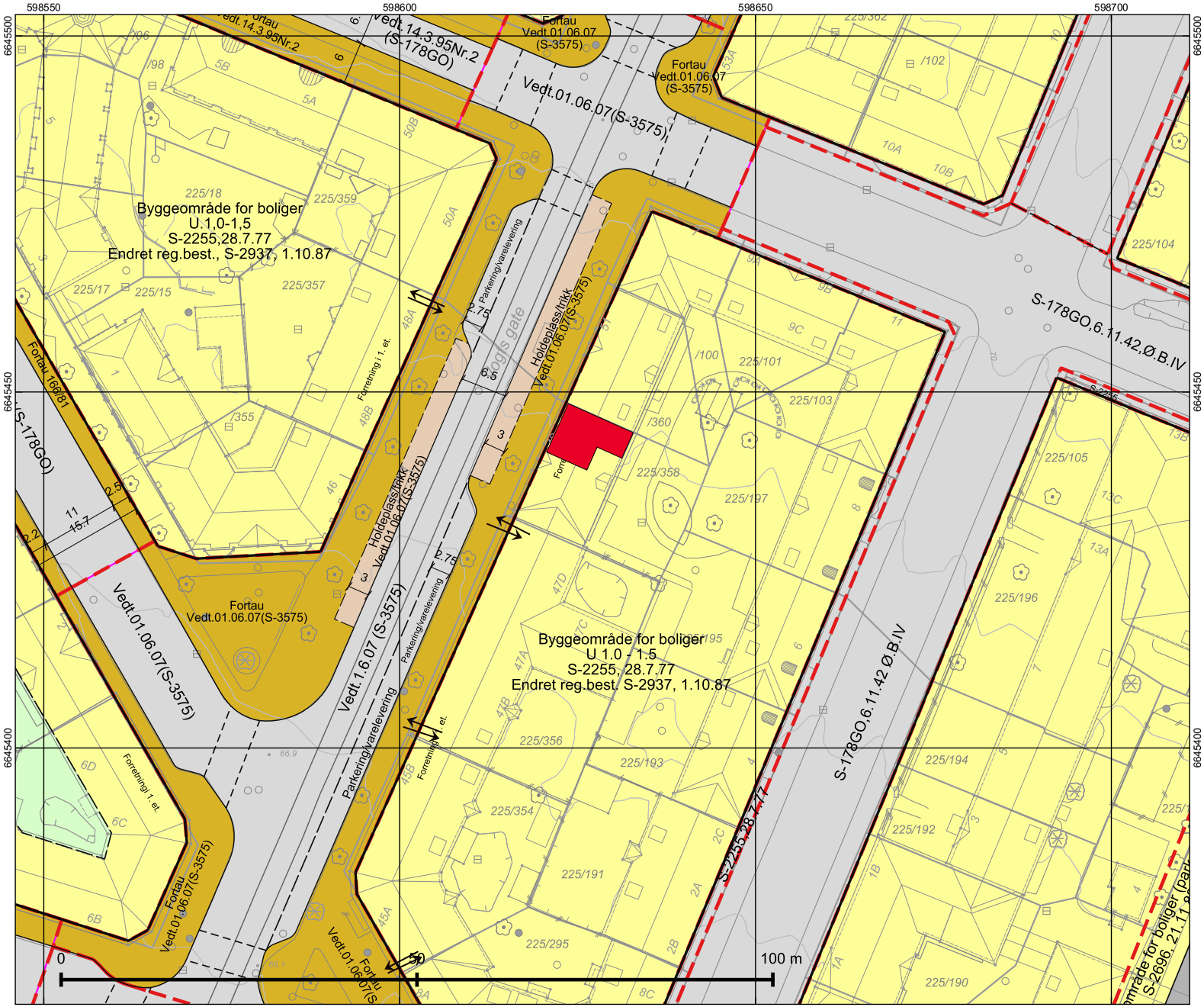
ARKITEKT:
Linealis AS
Løkenåsen 14, 1900 Fetsund

SKALA:	1:50/A3	DATO: Y/M/D	2025.08.10	TEGNET AV:	EA

FASE:
Eksisterende snitt 1:50

TEGNINGSNUMMER.:
A-02.03

Alle rettigheter tilhører Linealis AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.
ALLE MÅL MÅ KONTROLLMÅLES PÅ STEDET


598550
598600
598650
598700
6645500
6645450
6645400
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Vedt.14.3.95Nr.2
(S-178GO)
Vedt.01.06.07(S-3575)
Fortau
Vedt.01.06.07
(S-3575)
Holdeplass/trikk
Vedt.01.06.07(S-3575)
Parkering/varelevering
Fortau 166/81
S-178GO
S-178GO,6.11.42,Ø.B.IV
S-178GO,6.11.42 Ø.B.IV
Vedt.1.6.07 (S-3575)
Vedt.01.06.07(S-3575)
Fortau
Vedt.01.06.07(S-3575)
Fortau
Vedt.01.06.07(S-3575)
Vedt.01.06.07(S-3575)
Fortau
Vedt.01.06.07(S-3575)
Fortau
Vedt.01.06.07(S-3575)
Fortau

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

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

26.08.2025 14:02:31 AR695620031

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Vogts gate 49, 0477 OSLO		
Kommune:	OSLO		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
225	358	0	0
Eier:	Emil Skjeslien Larsen		

Vi varsler herved om

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

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Hei

26.08.2025 14:02:31 AR695620031

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

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

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

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

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

Innvendig lydskille, dette vil bli ivaretatt av arkitekt.

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

Utover dette viser vi til vedlagte tegninger.

Mvh
Kjetil Iversen
twsp.no

26.08.2025 14:02:31 AR695620031

Plan(er) som gjelder for eiendommen

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

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

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

Merknader til byggeplanene sendes til

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

26.08.2025 14:02:31 AR695620031

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

Nabovarselet er signert av

KJETIL IVERSEN på vegne av THE WAGONSHED PROJECT AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

26.08.2025 14:02:31 AR695620031

26.08.2025 14:02:31 AR695620031

Filvedlegg:

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

– Hegnamsvg 7. –

Skpl. K. 465.-

1405/51/51
Avskrift 6/11

225-100

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 15/4-1920
og er 6.143.9 m² stor. Målebrev, datert ....1919....., tinglyst ...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. m² ~~tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.~~

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

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

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

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, 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: For Oslo kommune:

A/S Oslo Leiegårder BOLIGRÅDMANNEN

Tillegg til festekontrakt vedkommende Torshov kvartal V og VI.

De bortfestede arealer har følgende matr. nr:

Hegermannsgt. 7/9/10/11.
Kildalsgt. 4,6,8,10,12,14. (nytt Ormsundsgt.)
Krebsgate 7.
Vogtsgate 49,51, 59.

Tillegg til § 7.

"Etter 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 veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan 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 framtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.039.200,- og kr. 536.100,- begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

A/s Oslo Leiegårder

Vedl. se dglnr. 14020/51.

Fortsatt neste side

Ø.nr. 17285 54
avskrift 23/9

tgl. påt. sålydende :
Nærværende festekontrakt kvitteres til avlysning på eiendommene Hegermannsgt.lo, Omsensgt.lo,12,14 , Krebsgt.7 og Vogtsgt.59 med samlet areal 3lo8 kv.m. Den i § 3 nevnte festeavgift reduseres til kr. 911, pr. år. For de her nevnte arealer blir det utstedt ny festekontrakt.

Oslo den 6 september 1954

a/s Oslo Leiegårder
Harald Kolsøe C. Thorstensen.
For Oslo Kommune, Boligrådmannen
Trygve Nilsen C. Kjøniksen

Ø.nr. 1324 /19 55
avskrift 24/1.

Nærværende festekontrakt som omfatter eiendommene Hegermannagate 7,9,11, Omsensgt. 4,6,8 Vogtsgt. 49-51, tiltransporteres med rettigheter og forpliktelser til Boliglaget Torshov Kv. VI. For overdragelsen betales ingen godtgjørelse.
Oslo, den 28. desember 1954. Boligrådmannen.
Trygve Nilsen. C. Kjøniksen.
Som eldre fester. A/S Oslo Leiegårder. Harald Kolsøe.
C.A. Torstensen.
Som ny fester : Boliglaget Torshov kv. VI.
Ole Johansen. Aagot Ellingsen.
Vedl. f.attest av 7/1-1955 for Boliglaget Torshov Kv. VI reg. 5/1-55 at lagets styre er Ole Johansen, formann, Aagot Sofie Ellingsen, nestformann, Anders Emanuel Andersen. Hans Kristian Karlsen og Erling Lian, vatamenn : Kristian Iversen, Morten Wilhelm Karlsen, Just Arthur Larsen, Birger Arnesen og Peter Bøhn.
Lagets firma tegnes av 2 av styremedlemmene i fellesskap.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Torshov Kv 6

Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 20.10.2020
Ref. 25	20/31637	Anita Bliksvær	

Varsel om regulering av festeavgift for boligtomt

Gjelder festeforhold mellom Borettslaget Torshov kvartal 6 og Oslo kommune
Vi varsler med dette om at festeavgiften for gnr./bnr. 225/100 m.fl. vil bli oppregulert med virkning fra 1. desember 2021.

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

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

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

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

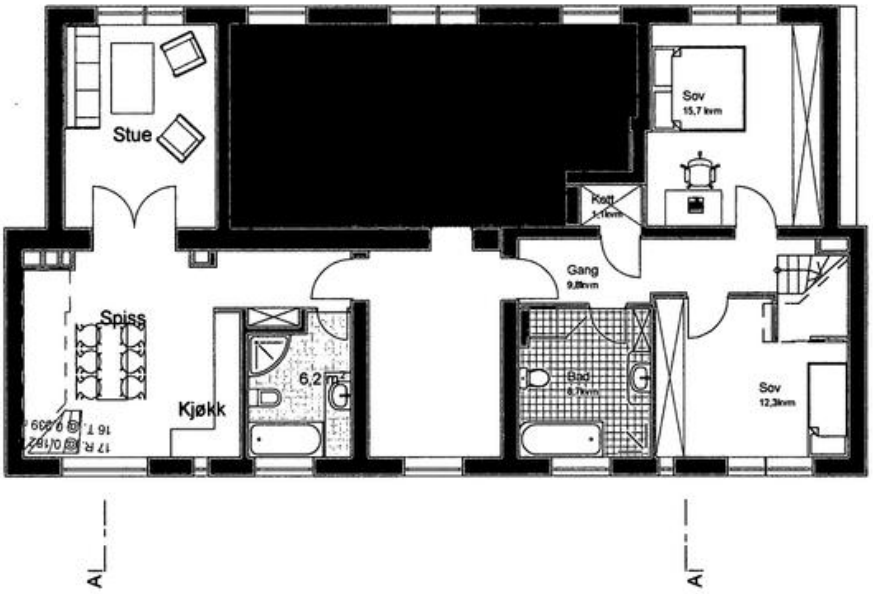
Anita Bliksvær
fagkonsulent

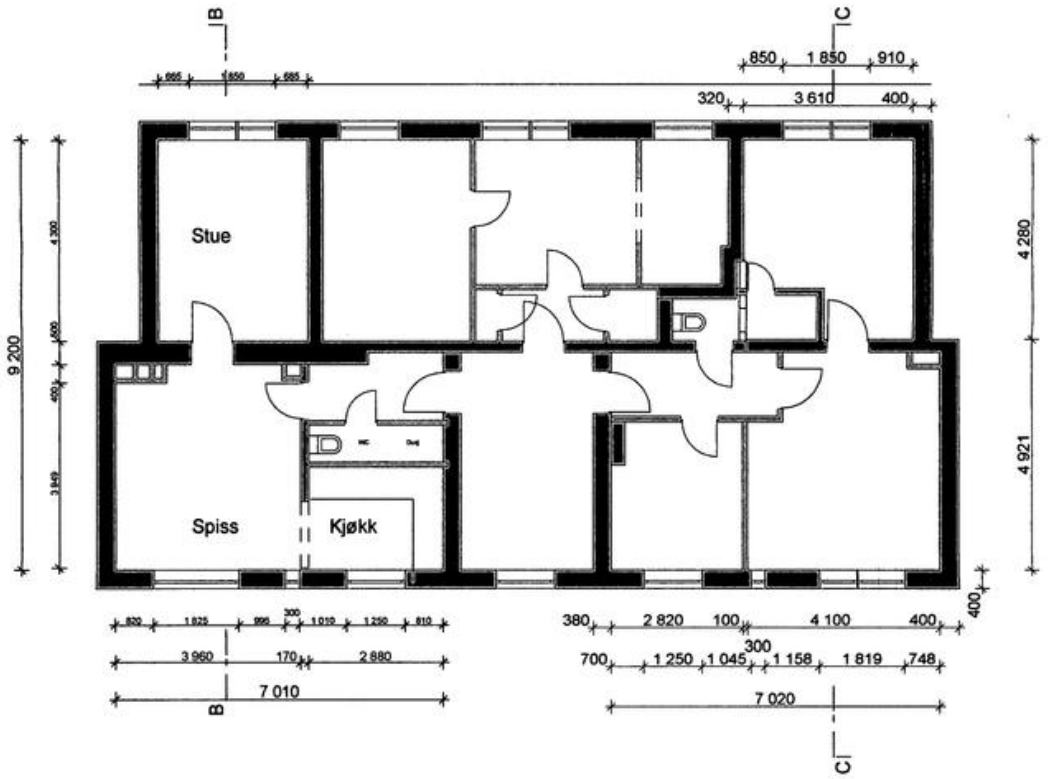
Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

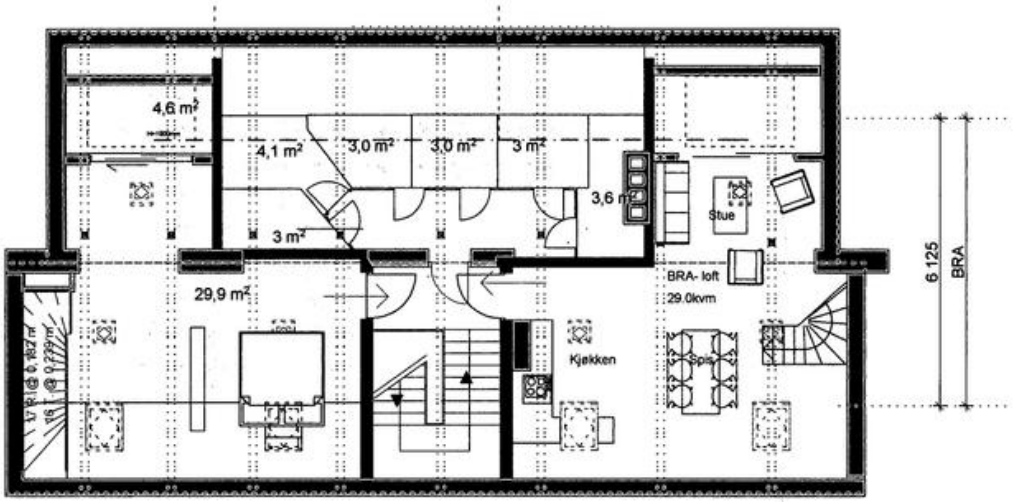
Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

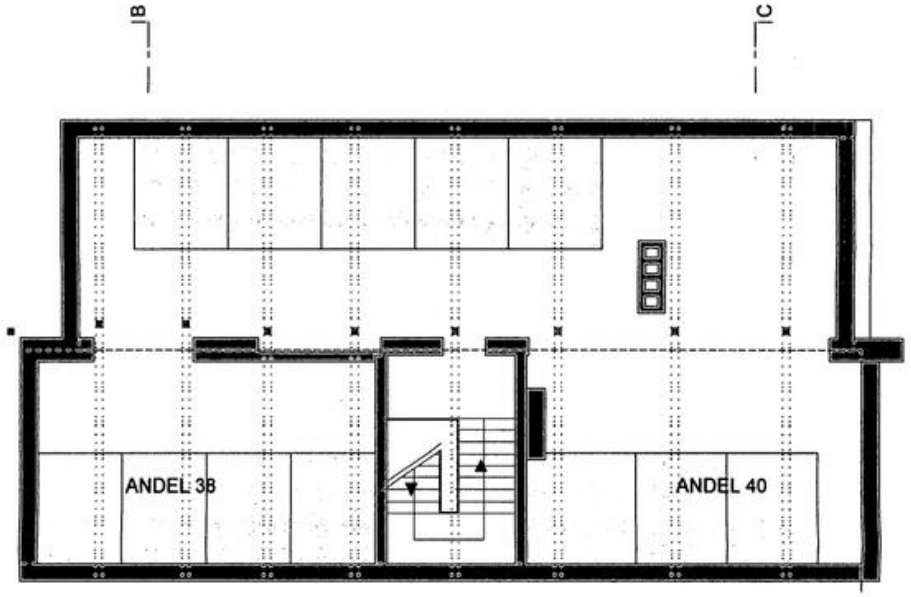
Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no





Eiendom:	Gnr:	Dato etabl:	Mål:	Inhold:	Fase:	
Torshov kv VI Andel 38 / 40 Hegermanns gt 9	225 Bnr: 101	05.12.05 Sist rev: 20.05.2006	1:100 Tegn. nr.: 001	Plan 4 etg. Eksisterende/ny	Søknad om Enkletiltak	





Eiendom:	Gnr:	Dato etabl:	Mål:	Inhold:	Fase:	
Torshov kv VI Andel 38 / 40 Hegermanns gt 9	225 Bnr: 101	05.12.05 Sist rev: 20.05.2006	1:100 Tegn. nr.: 002	Plan loft Eksisterende/ny	Søknad om Enkletiltak	

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Haugen + Zohar Arkitekter
Hegermanns gate 12 B
0478 OSLO

Dato: 28.11.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200608046-19 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HEGERMANNS GATE 9	Eiendom:	225/101
Tiltakshaver:	Ståle Johansen/Ida Camilla Søberg	Adresse:	Hegermanns gate 9, 0478 OSLO
Søker:	Haugen + Zohar Arkitekter	Adresse:	Hegermanns gate 12 B, 0478 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - HEGERMANNS GATE 9

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.11.2011 av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til: Ståle Johansen/Ida Camilla Søberg, Hegermanns gate 9, 0478 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Haugen + Zohar Arkitekter
Hegermanns gate 12 B
0478 OSLO

Dato: 28.11.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200608046-19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sissel Haugen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HEGERMANNS GATE 9	Eiendom:	225/101
Tiltakshaver:	Ståle Johansen/Ida Camilla Søberg	Adresse:	Hegermanns gate 9, 0478 OSLO
Søker:	Haugen + Zohar Arkitekter	Adresse:	Hegermanns gate 12 B, 0478 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - HEGERMANNS GATE 9

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.11.2011 av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til: Ståle Johansen/Ida Camilla Søberg, Hegermanns gate 9, 0478 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AASE BYGGEADMINISTRASJON AS
Fyrstikkalléen 7
0661 OSLO

Dato: 25.03.2019

Deres ref.: Morten André Moen | Vår ref.: 201703966-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Christian Gran | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HEGERMANNS GATE 7-11, VOGTS GATE 49-51,	Eiendom:	225/101//
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET TORSHOV KV VI	Adresse:	Sandakerveien 64, 0484 OSLO
Søker:	AASE BYGGEADMINISTRASJON AS	Adresse:	Fyrstikkalléen 7, 0661 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Hegermanns gate 7-11, Vogts gate 49-51, Omsens gate 4-8

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer, mottatt 22.03.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201703966			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		20.10.2016	1/12
Fasader	A40-01	21.11.2016	1/19
Fasade Omsens gate	A40-03	21.11.2016	1/20
Fasade Hegermanns gate	A40-03	18.11.2016	1/21
Fasade Vogts gate	A40-04	18.11.2016	1/22
Fasade gårdsrom Hegermanns gate	A40-05	18.11.2016	1/23
Fasade gårdsrom Omsens gatem	A40-06	18.11.2016	1/24
Fasade gårdsrom Hegermanns gate	A40-07	18.11.2016	1/25
Skjema dører	A61-201	21.11.2016	1/26
Skjema vinduer	A62-201	21.11.2016	1/27
Numerert tegning			1/28

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.03.2019 av:

Christian Gran - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BORETTSLAGET TORSHOV KV VI, Sandakerveien 64, 0484 OSLO,
torshovkvartal6@gmail.com

Opmaalings-
Regning
& Tegninger

334
1919

No.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

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

Indleveret 15 April 1919 Afsendt

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grænser og Nabotilhold. Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paabudte Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 opnævnte Bestemmelser, cfr. § 14, ~~samt Vand- og Kloak-~~ ~~til Afgivelse af de i § 26 opnævnte Bestemmelser.~~

Kristiania den 15/4 19

J. Dahlum

Parcellmaaling er ikke funtat
byts gate er opartidet
Hegnmannsgt og kvidsvingate er
ikke opartidet. Hældefunktionen
er rigtig angit
Hjørnet mot byts gt bør bøyes

Kristiania 24-4-19

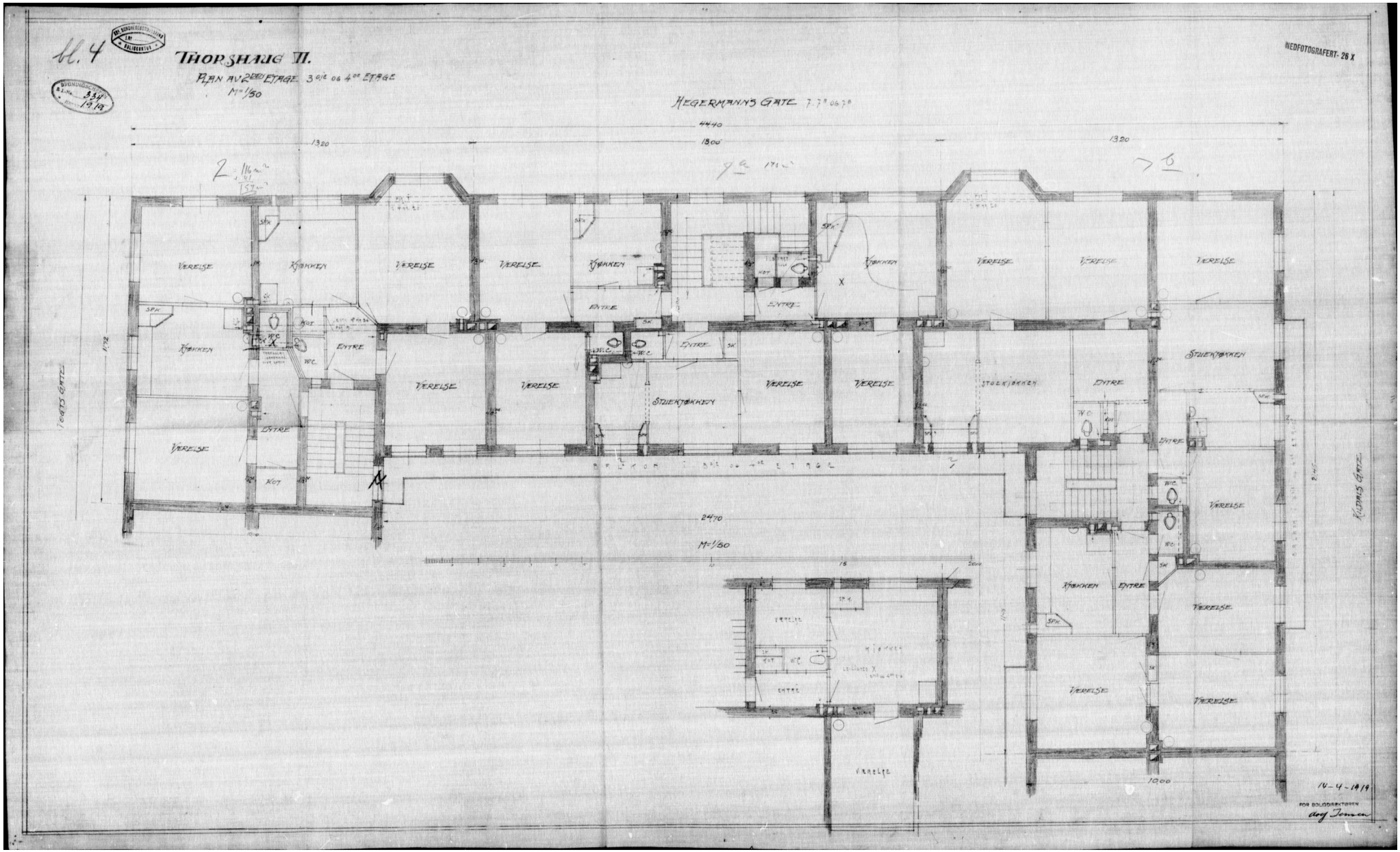
— Opmaaler

334/19

Overrendes Hrs. grundbestyrer til efterretning

25/4 19

J. Dahlum


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

Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

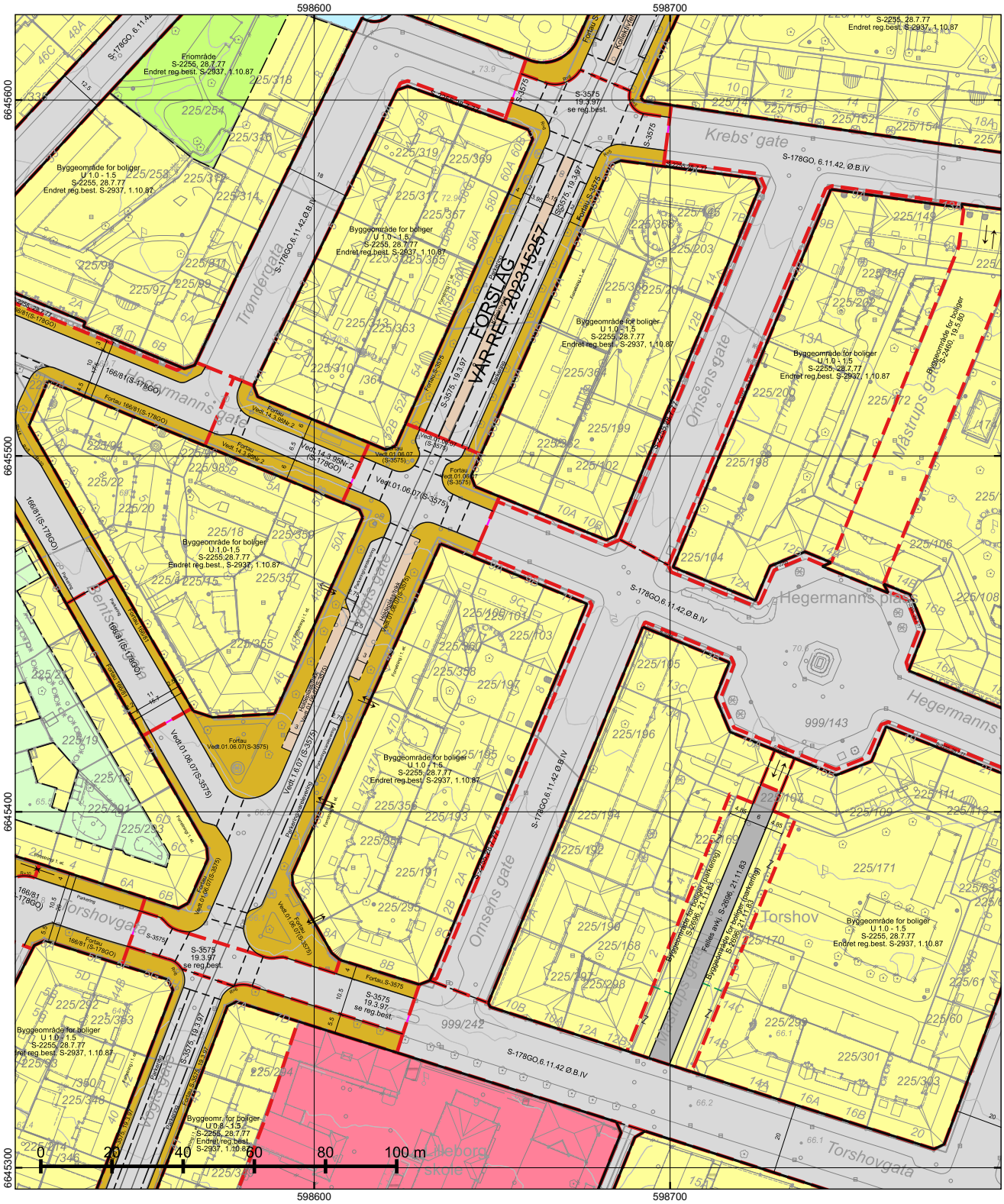
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

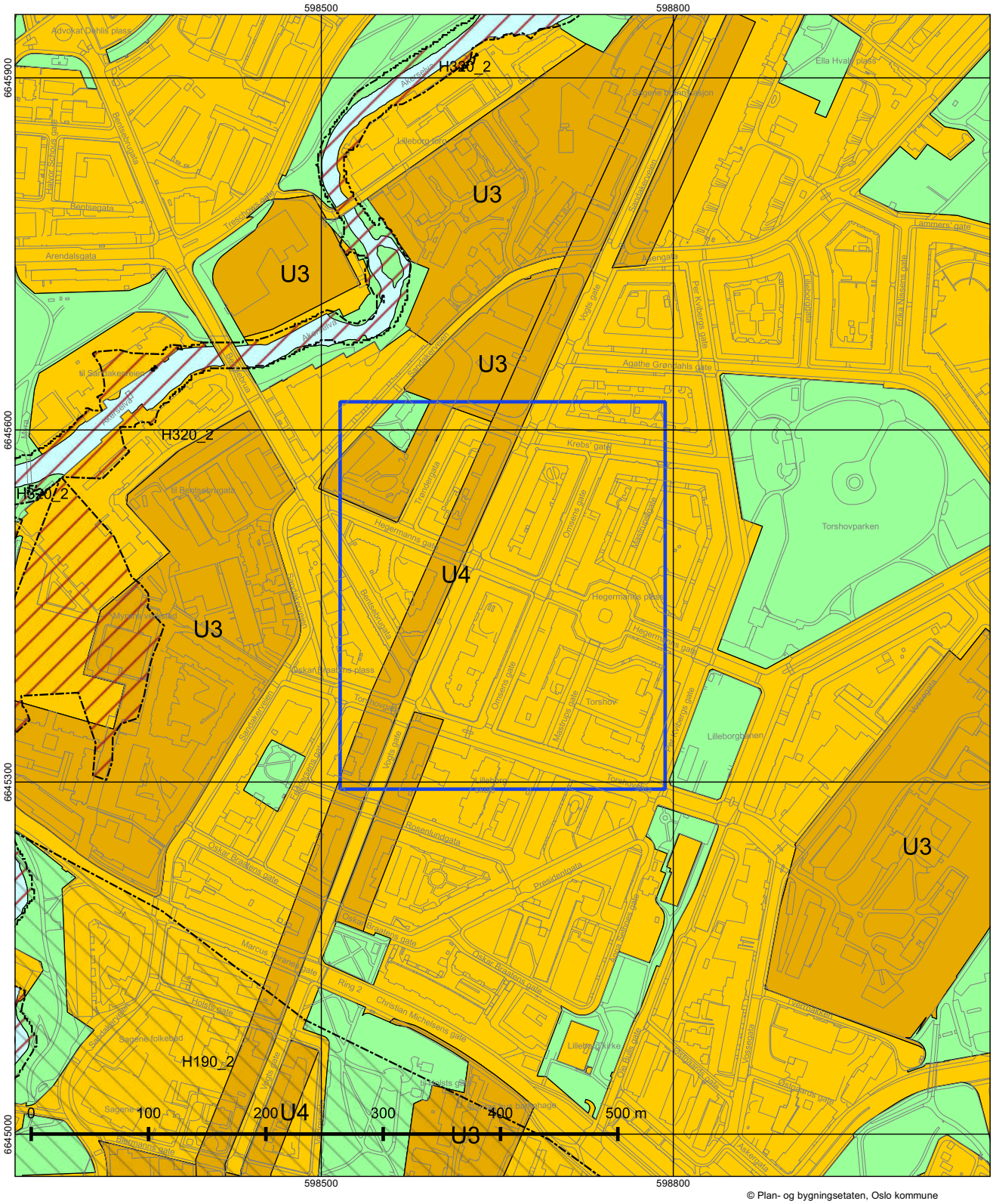
Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

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


598600
598700
6645600
6645500
6645400
6645300
FORSLAG
VÅR-REF: 202315257
Krebs' gate
Trøndergata
Hegermanns gate
Hegermanns plass
Omsens gate
Torshovgata
Torshov
Måstrups gate
Bentsebrugata
Ullevål skole
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255. 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155538/86529889
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

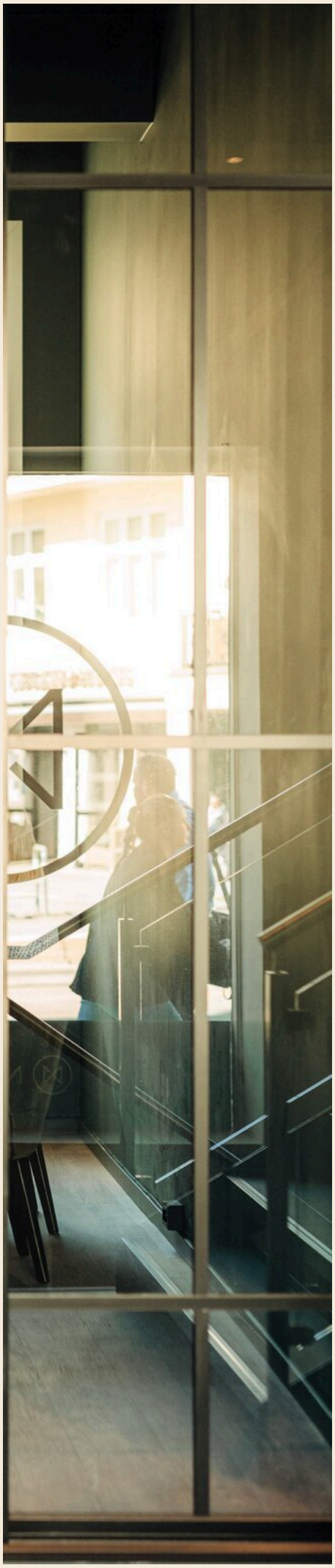


Velkommen til

Nordvik Torshov

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



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

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: 29-0118/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hegermanns gate 9B 0478 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 101 (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:

Silje Heggø

Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
s.heggo@nordvikbolig.no
901 33 890