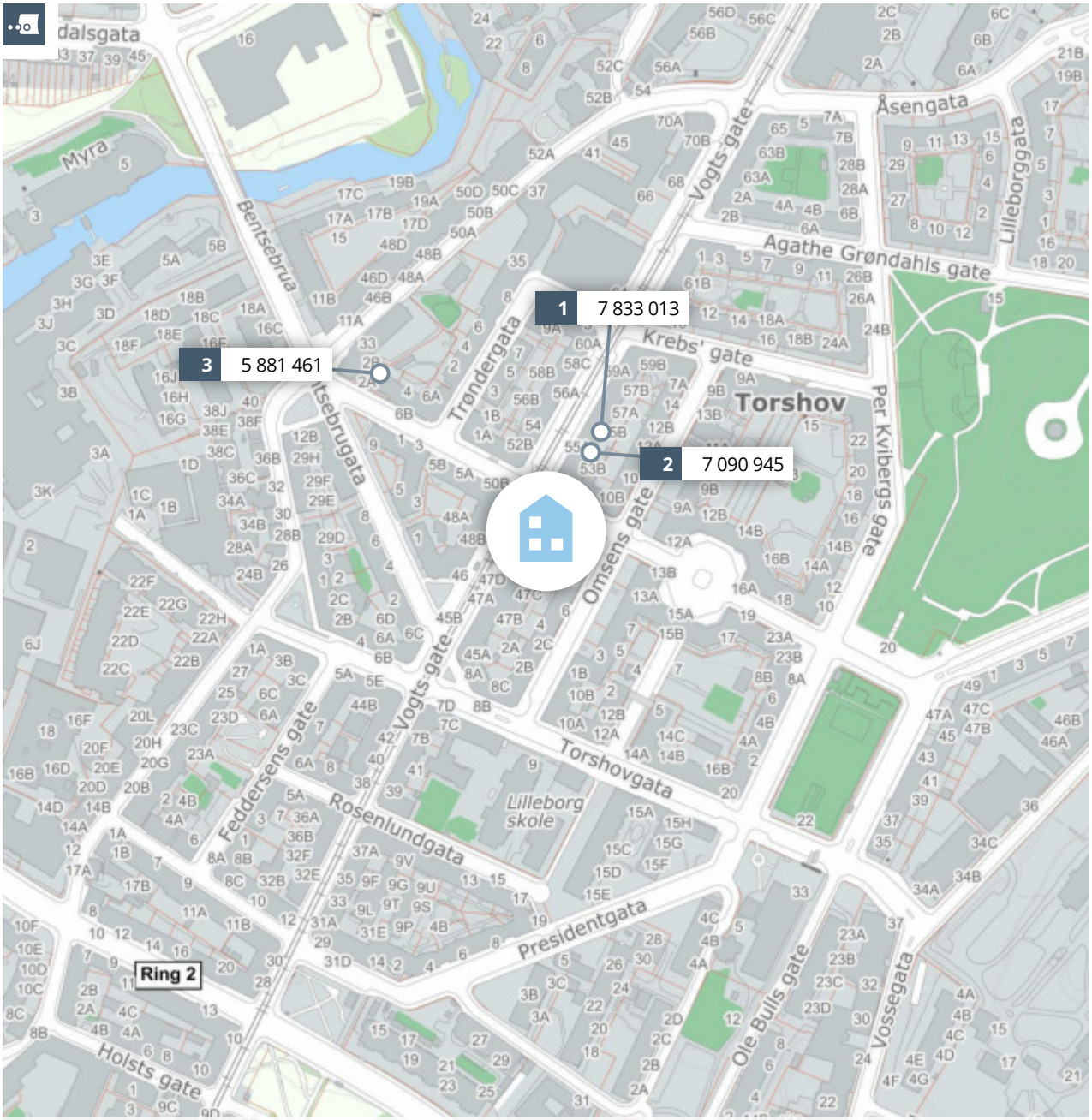
HEGERMANNS GATE 7

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

HEGERMANNS GATE 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 02.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Joakim Bjøntegård.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Aksept Eiendomsmegling AS 02.05.2025

Hegermanns gate 7, 0478 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1920

GNR 225 BNR 100 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 5

Verdivurdert til

5 500 000

195 761	5 695 761	101 710
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	56 m²	10 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1920

Fellesutgifter	4 639
Formue	36 306
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vogts gate 55 B 62 m² 1903 3. etg 2 sov			31.03.2025	6 900 000	**7 750 000**	83 013	7 833 013	**126 339**
2	Vogts gate 55 A 62 m² 1903 4. etg 2 sov			22.01.2025	6 390 000	**7 000 000**	90 945	7 090 945	**114 370**
3	Hegermanns gate 2 A 48 m² 1919 3. etg 1 sov			17.02.2025	5 250 000	**5 785 000**	96 461	5 881 461	**122 530**

Velkommen til Hegermanns gate 7 - en lys og klassisk 3-roms med flott beliggenhet!

Her bor du i hjertet av Torshov, med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Leiligheten har en god intern beliggenhet i byggets 3. etasje og har flere flotte detaljer, som blant annet god takhøyde og store vindusflater.

Boligen holder en gjennomgående god standard og har en romslig entré, et tidløst bad, lys og luftig stue, separat kjøkken med spiseplass og to romslige soverom ? det ene med utgang til en sydvendt brannbalkong.

Kvaliteter:
•Attraktiv og sentral beliggenhet, samtidig tilbaketrukket og skjermet
•Fantastisk bakgård med hyggelige fellesarealer
•Brannbalkong
•Gjennomgående planløsning
•Soverom vendt mot rolig bakgård
•Veldrevet borettslag
•Nærhet til offentlig transport
•Ingen dok. avg.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Tilstandsrapport

Hegermanns gate 7, 0478 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 100

Andelsnummer 27

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 29.04.2025 **Rapportdato:** 02.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-25160 **Referansenummer:** JF1556

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
ms@taksator.no
924 14 270

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet beliggende i bygningens 3. etasje, sentral beliggenhet på Torshov, bydel Sagene i Oslo.
Leiligheten holder en gjennomgående normal standard.
Behov for modernisering av baderom.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Peisovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder plassert på kjøkkenet.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter/profilerte fronter og benkeplate i heltre.
Eldre overskap.
Integrerte oppvaskmaskin (smal type).
Opplegg for vaskemaskin og plass til komfyr og kjøle/fryseskap.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv opplyst å være fra 2004, i regi av tidligere eier.
Ingen dokumentasjon foreligger.
Gulvmontert klosett og dusjsone med svingbare glassvegger.

Utgang fra ett soverom til felles brannbalkong.

Leiligheten disponerer 2 stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

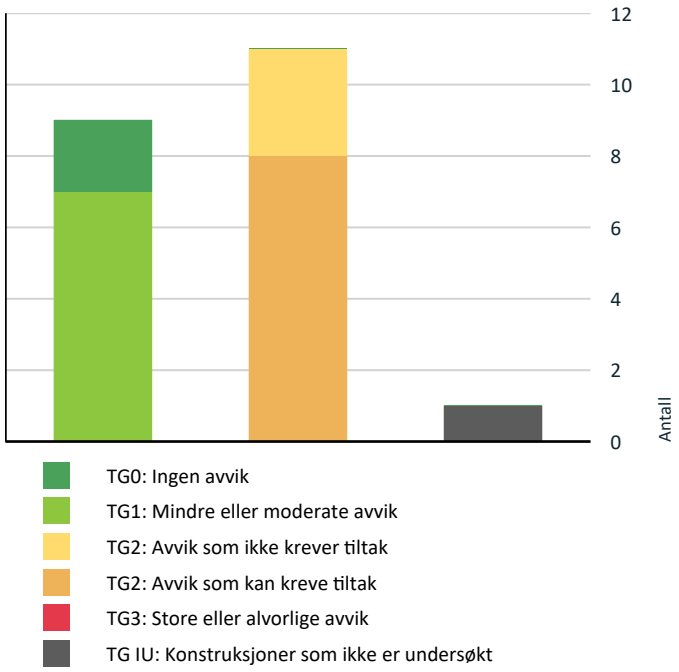
Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet i 3.etasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
I henhold til originale byggetegninger.
- Tidligere stort soverom er blitt delt av for å lage to soverom.
- Tidligere wc og kott har blitt til bad.

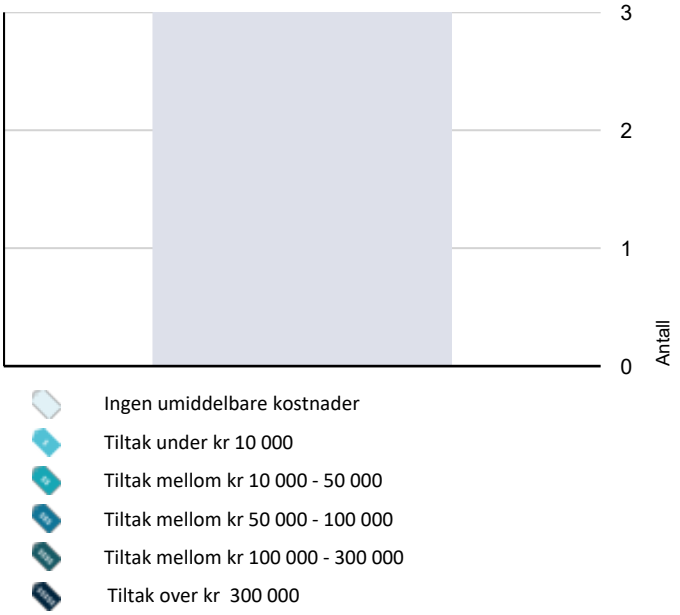
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.
Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige

Sammendrag av boligens tilstand

opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 3.etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 3.ETASJE



Byggeår
1920

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.
På befaring ble det påvist noe trege vinduer.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Brann/lydklassifisert entrédør med malt innside.

–

Tofløyet balkongdør på ett soverom mot brannbalkong, i tre rammer og isolerglass med ett produksjonsår fra 2017.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra soverom/kontor til brannbalkong.

–

Det anbefales å sette seg inn i vedtekter/regler i sameiet/borettslaget ang bruk av brannbalkong.
Brannbalkong er ikke tilstandsvurdert pga at dette er en fellesdel.
Rekkverk er målt til 92 cm, er lavt i forhold til dagens krav.

Utvendige trapper

Trapper og reposer i malt betong.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Andre utvendige forhold

Yttervegger i murkonstruksjoner, utvendig slammet/pusset og malt.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.

–

Bygningen ble oppført i 1920 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

–

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Vegger:
Glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,79 m.

–

På befaring ble det påvist noe riss i overflater.
Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Overflater - gulv

3-stavs eikeparkett,
Parkett er malt på ett soverom.

–

På befaring ble det påvist at det ikke er malt parkett under seng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist slittasje/merker i parkett gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering bør påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med trebjelkelag og stubbloftfyll.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjell (i flere rom).
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig.
Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

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.

På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 20 mm i stuen og ett soverom.
På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 30 mm på kjøkkenet.

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

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.
Glassplate under peisovn.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG 2 Innvendige dører

Originale trefyllingsdører.
Noen dører er malt.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Eldre trefyllingsdører må påregnes vedlikehold, evt byttes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverommene

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Flislagt baderommet opplyses å være fra 2004,i regi av tidligere eier.
Ingen dokumentasjon foreligger.

–

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

–

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.
Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter Surveymaster) på befaringen, og det var indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,20 m.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist utslag av fuktindikator i dusjsonen.
På befaring ble det påvist noe riss i flis fuger på vegg.

Tilstandsgrad er satt ut fra overnevnte avvik og bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det var utslag ved bruk av fuktindikator på veggene i bad ved dusjsonen.
Det er ikke
unormalt at det står vann mellom membran og flis i baderomsvegger.
Denne form for utslag
er ufarlig forutsatt at membranen er utført fagmessig og er tett.

–

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 10 mm.
Dette er under dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist noe manglende fugemasse på gulv.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk med klemring.

–

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

–

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant montert på vegg.
Speil på vegg over servant.
Gulvmontert klosett.
Dusjsone med svingdører i glass, dusjsone, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil i himling. Ingen luftespalte ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

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

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg. Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med eldre overskap.
Det er opplyst av forrige salgsoppgave at det er satt opp benkeskap og benkeplate i 2005/06.
Glatte fronter og profilerte malte fronter.
Benkeplate i heltre og heldekkende benk i rustfritt stål, med nedfelt kum.
Fliser på vegg over benk.
Lys under overskap.
Integrert oppvaskmaskin (smal type).
Opplegg for vaskemaskin.
Plass til komfyr og kjølefryseskap.
Waterguard er montert i benkeskap ved bereder.

–

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger av innredning.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

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

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

I hovedsak vannrør av kobber. Mindre deler med PEX.
Synlig på baderomsvegg.

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i hjørne på kjøkkent ca. 116 L og med produksjonsår fra 2019.
Bereder er tilkoblet strømnettet med stikkontakt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Elektrisk anlegg

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer.
40 Amp hovedsikringer og 4 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Dørtelefon med døråpner.

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

–

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.

EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

–

Opplyst av selger:

Arbeid utført i juni 2023. Sikringsskap: Byttet innmat i skap til automatiske jordfeilbrytere. Bad: Byttet taklampe og speilarmatur. Arbeid utført av Boligelektrikeren AS (faglært, samsvarserklæring foreligger). Arbeid utført i januar 2024. Trakk ny el-kabel forbi gang, montering av ny koblingsboks på kjøkken og i stue. Arbeid utført av Proff Elektriker AS (faglært, samsvarserklæring foreligger).

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   dersom vaskemaskin og oppvaskmaskin på høy intensitet på samme tid, har vi opplevd at sikringen går.

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat.
Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

–

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

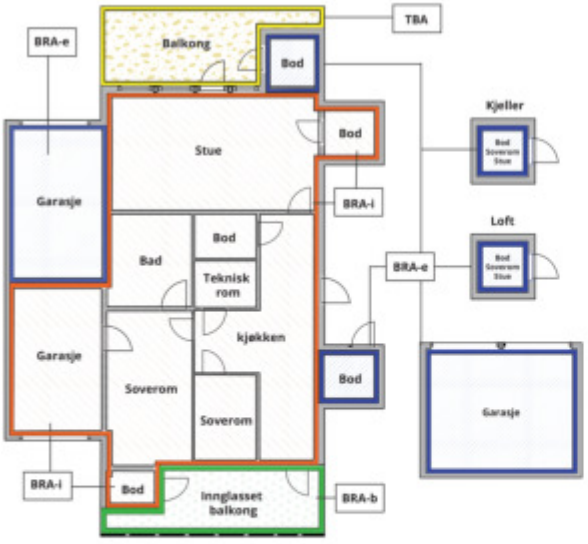
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 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

3-roms leilighet i 3.etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft (fellesareal)		2		2	
3. Etasje	56			56	
Kjeller (fellesareal)		8		8	
SUM	**56**	**10**			
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft (fellesareal)		Bod	
3. Etasje	Entré/gang, Kjøkken, Bad, Stue, 2 Soverom		
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

3.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.
Utgang fra ett soverom til brannbalkong.

–

Loft (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 4,6 m² (skråtak).
Deler av boden er ikke måleverdig pga skråtak.

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 8 m².

Boder er merket med nr. 27.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I henhold til originale byggetegninger.
- Tidligere stort soverom er blitt delt av for å lage to soverom.
- Tidligere wc og kott har blitt til bad.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
2019: Byttet varmtvannsbereder
2021: Ny oppvaskmaskin. Installert av fagfolk fra Elkjøp.
2021: Oppmuring av udekket tegl, arbeid utført av E.Hope Eiendom AS
2021: Installering av peis (Nordpeis Odense) arbeid utført av Reys Peis AS
2023: Installering av jordfeilbrytere, arbeid utført av Boligelektrikeren AS
2024: Sparkling og maling av gang. Arbeid utført av E.Hope Eiendom AS
2025: Sparkling og maling av tak på kjøkken, kontor og soverom, samt mindre overflatebehandling på bad. Arbeid utført av E.Hope Eiendom AS

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet i 3.etasje	56	0

Kommentar

3-roms leilighet i 3.etasje	I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Takstingeniøren er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Karin Johanne Nordby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	100	0	0	281.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse | **Festekontrakt** | **Neste justering** | **Utløpsdato**

Hegermanns gate 7

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Torshov Kvartal 6 Borettslaget

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0302

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

Økning av festeavgiften må påregnes i fremtiden.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
27/Borettslaget Torshov KV VI	947837893	27	Oslo og Omegn Boligforvaltning AS	Oskar Jakobsen, Karin Johanne Nordby

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
27	300	36 306	*31.12.2024*	195 761	*23.04.2025*

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet beliggende i bygningens 3. etasje.
Sentral beliggenhet på Torshov, bydel Sagene i Oslo.
Kort vei til et mangfold av forretninger, serveringssteder og øvrige servicetilbud.
Kjøpesenter på Sandaker og Storo Senteret et par trikkestopp unna. God offentlig kommunikasjon.
ca. 10 min. med buss til BI i Nydalen.
Gangavstand til Grünerløkka med alle sine spennende forretninger, spisesteder og yrende uteliv.
Barnehager og skoler i nærområdet.
Store grønne friarealer i Torshovdalen og Torshovparken, samt turmuligheter langs Akerselva.

Om tomten

Felles festet tomt på 281,2 m².
Felles gårdsrom som er pent opparbeidet med asfalterte internveier og gressplen.
Ellers variert beplanting, lekeapparater og sittegrupper.

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

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 639,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av klassiske bygårder og boligblokker.
Bygning oppført i 1920 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk.
Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo).

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

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	78824656	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	29.04.2025	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	29.04.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	23.04.2025	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	23.04.2025	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	28.04.2025	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JF1556

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92250231

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Karin Johanne Nordby	Oskar Jakobsen

Gateadresse
Hegermanns gate 7

Poststed	Postnr
Oslo	0478

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 92250231

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har tidvis opplevd noe lukt fra rør. Opptrer svært sjeldent og har ikke vært noe problem. Er ikke kjent med sprekker, lekkasje, råte, soppskader eller øvrige feil og mangler.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Elektrisk anlegg, røropplegg og murerarbeid ble oppgradert/utført av faglærte etter gjeldende standard i 2004. Denne informasjonen er hentet fra egenerklæringsskjema til tidligere eier, som viser til at bad ble oppgradert før salg i 2004.

Arbeid utført av: Rørlegger Per Paulsen AS og Mestermurer AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi kjenner ikke til at det har vært utettheter i terrasse, garasje, tak eller fasade i perioden vi har bodd i leiligheten. Tidligere eier har opplyst at karnappet ble utbedret for en fuktskade av en tidligere eier (før 2004) og at det som følge av dårlig drenering fra balkongen over ble foretatt en ytterligere utredning i ca 2007. Sistnevnte ble gjort i regi av borettslaget. Fuktproblematikken ble utbedret av borettslaget og daværende eier. Ingen kjent fuktproblematikk siden.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi kjenner ikke til at det har vært sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende utover det som alminnelig kan forventes av et gammelt bygg.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Arbeid utført i juni 2023. Sikringsskap: Byttet innmat i skap til automatiske jordfeilbrytere. Bad: Byttet taklampe og speilarmatur. Arbeid utført av Boligelektrikeren AS (faglært, samsvarserklæring foreligger). Arbeid utført i januar 2024. Trakk ny el-kabel forbi gang, montering av ny koblingsboks på kjøkken og i stue. Arbeid utført av Proff Elektriker AS (faglært, samsvarserklæring foreligger).

Arbeid utført av: Boligelektrikeren AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 92250231

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn av ildsted i oktober 2024. Ingen avvik ble avdekket.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Borettslaget oppgraderer jevnlig bygården, herunder tak, piper, fasade osv.

Arbeid utført av: Gjennom borettslaget

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjent med at borettslaget tidligere har vært i tvist om betaling for håndverkertjenester. Tvister håndteres av styret og gjøres kjent for øvrige beboere på generalforsamling ved behov.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92250231

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92250231

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92250231

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karin Johanne Nordby	d86f0230bce2b0c178404a2b9020cf1f9de452da	27.04.2025 23:17:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oskar Jakobsen	99fdb4725de1fc4e6009f37d704b88e746917f03	28.04.2025 21:03:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 92250231

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV VI		**Vår ref.:**	25/27	**Fødselsdato eier:**	02.03.1996
Hegermanns gate 7		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	18.10.1995
0478 OSLO		**Eiere:**	Oskar Jakobsen, Karin Johanne Nordby		
Organisasjonsnr:	947 837 893	**Andelsnr:**	27		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 639**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	25
	Felleskostnader	2 828
	Bredbånd	284
	Renter og avdrag	1 347
	Trappevasktillegg	155

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	195 761	Gjeld siste årsoppg.:	207 740
Klient ajourf. lån:	15 215 202	Klient gj. s. årsoppg.:	16 143 356

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927035655, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 23.04.2025: 6.19% pa.

Antall terminer til innfrielse: 264

Saldo per 23.04.2025: 15 215 202

Andel av saldo: 195 761

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ellen Øxning Eriksen

Adresse: Vogts gate 49

Postnr/-sted: 0477 OSLO

E-post: torshovkvartal6@gmail.com

Webside: http://www.torshovkvartal6.no

5: Restanse felleskostnader pr. 23.04.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	207 740	Andre inntekter:	3 346
Annen formue:	36 306	Utgifter:	12 380		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	27	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.:**	25/27	**Fødselsdato eier:**	02.03.1996
Hegermanns gate 7	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	18.10.1995
0478 OSLO	**Eiere:**	Oskar Jakobsen, Karin Johanne Nordby		

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:	H0302
Etasje:	3/H	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	025-011		
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
Borettslaget har avtale med Telenor som leverer digital kabel-tv og internett til alle
beboere. Det er fra juni 2024 pakken Frihet S som er inkludert i felleskostnadene. Mer info om den finnes på Telenor sine nettsider.
Telenor har servicetelefon 915 09 000, som er betjent mandag til og med fredag mellom kl. 8 og 20, samt lørdag mellom kl 9 og 17 og søndag mellom kl. 10 og 15. Besøk
www.telenor.no for mer informasjon og hjelp.
I tillegg har Borettslaget inngått avtale med GlobalConnect som gir beboerne tilgang til fibernett (valgfritt, ikke inkludert i fellesutgiftene).

NØKLER/SKILT:
Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri og 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)

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV VI	**Vår ref.:**	25/27	**Fødselsdato eier:**	02.03.1996
Hegermanns gate 7	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	18.10.1995
0478 OSLO	**Eiere:**	Oskar Jakobsen, Karin Johanne Nordby		

Organisasjonsnr: 947 837 893

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

PARKERING
Borettslaget har ikke parkering

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

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

Annen informasjon:

Borettslaget Torshov KV VI

generalforsamling 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 24.04.2024, kl 17:00

Sted: via Zoom

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til torshovkvartal6@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

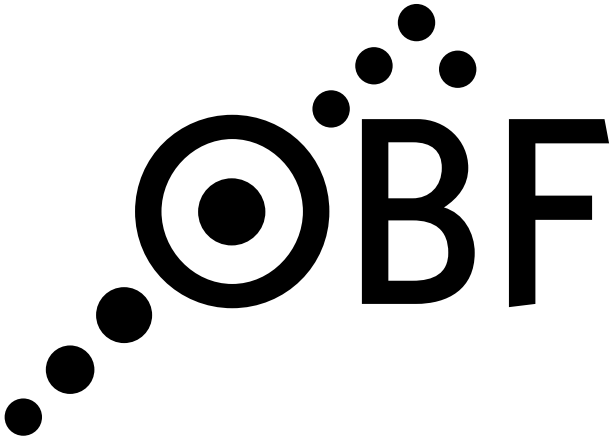
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Torshov KV VI onsdag 24.04.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

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

    Link: https://us06web.zoom.us/j/89578345681

    Oppgi passord: 891716

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

2. Ringe inn fra telefon

    Ring tlf. 23 96 05 88

    Tast så følgende:
    Meeting ID: 895 7834 5681#
    Passord: 891716#

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

Onsdag 24.04.2024, kl 17:00

via Zoom

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 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 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

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 foreslås benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er forslått å honorere styret med kr 143 700,-

4. Orientering fra styret

4.1 Orientering fra styret om tvistesak med Polygon

Vi har en pågående tvistesak med Polygon etter en skade i 2022, der vi ikke er enige om prisen. De foreslår nært en dobling av den summen vi ble enige om i kontrakten. Styret har etterspurt en løsning flere ganger, men ikke fått noe svar av Polygon. Faktura er satt i bero.

Vi er klaget inn for forliksrådet og har gitt tilsvar.

Forslag til vedtak: Styrets redegjørelse tatt til orientering

4.2 Orientering om benk / utekjøkken, kjøpt inn nye hagemøbler og kjøpt inn griller

Styret har satt opp benk / utekjøkken, kjøpt inn nye hagemøbler og kjøpt inn griller

Forslag til vedtak: Styrets redegjørelse tatt til orientering

4.3 Orientering fra styret om Nytt fibernett fra Globalconnect

Styret har sagt opp avtalen med Telia som kabeltv operatør, og det er inngått avtale med globalconnect om fiberlinje i alle leiligheter.

Forslag til vedtak: Styrets redegjørelse tatt til orientering

4.4 Orientering fra styret om Tilbud på nytt brannvarslingsanlegg

Styret innhenter for tiden tilbud om nytt brannvarslingsanlegg. Det vi har fra før av er gått ut av produksjon og det er mye trøbbel med det.

Forslag til vedtak: Styrets redegjørelse tatt til orientering

4.5 Orientering fra styret om Beskjæring av trær

Styret inngikk i fjor avtale om beskjæring av trær i bakgården. Dette fører til mer lys og forhåpentligvis sunnere gress i år.

Arborist som beskjærer trærne er avtalt å komme annenhvert år.

Forslag til vedtak: Styrets redegjørelse tatt til orientering

4.6 Orientering fra styret om Takreparasjon

I forbindelse med utbygging av loft i Omsens gate 4, ble det funnet nødvendig å skifte ut deler av taket. Det er ikke enighet om dette skyldes utbyggingen eller om det var nødvendig vedlikehold på dette tidspunkt. Styret vurderer at det likevel vil gagne bygningsmassen på lang sikt å rehabilitere taket.

Totalpris på 50kvm er 587 600,- inkl. mva. Forslaget fra utbygger er at Utbygger dekker 179 100,- I tillegg til dette kommer stillasutleie på 80 700,- som skal fordeles. Det er tidligere også betalt 30 500,- til samme entrepenør for utbedring av skade på pipe.

Styrets innstilling:

Styret foreslår at vi går med på å betale for prisen av takutskiftingen minus forslaget om at utbygger dekker 179 100,- I henhold til gjeldende prisforslag vil det være omtrent 400 000,- Styret ønsker å kostnadsfordele Stillasutleie

Forslag til vedtak: Styrets redegjørelse tatt til orientering

4.7 Orientering fra styret om midler

Det er på grunn av flere usikre situasjoner rundt vedlikehold herunder:

-Oppgradering av brannvarslingsanlegg

-Reparasjon av tak

-Tvistesak med Polygon

En mulighet for nødvendig endring av felleskostnader. Siden sakene ikke enda er avklart vil det ikke kunne besvares om det er nødvendig enda.

Forslag til vedtak: Styrets redegjørelse tatt til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra beboer om å sette av penger til oppgradering av hagestua.

Forslag fra beboer om å oppgradere hagestua for å forbedre kvaliteten. Det er tidvis problemer med å få lukket dørene.

Forslag om å leie inn snekker med øvre kostnadsramme på 50 000,-

Styrets innstilling:

Styret satt i høst ned et utvalg som skal ta for seg helhetlig planlegging av utearealer i bygården. Styret ønsker å avvente videre utvikling frem til en innstilling er gitt av de.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å innhente pristilbud fra snekker med kostnadsramme kr. 50 000.

5.2 Forslag fra Per T. Bratsberg om innkjøp av felles snøskuffer

Snøskuffer i fellesbod

Under årets vinter ble det mye måking i gaten for å kunne parkere. Det foreslås å anskaffe et par skuffer og spader som plasseres i fellesbod

Fiskars Classic Snørydder Stor + Fiskars Snøskuffe Classic 0160. Kostnad ca kr. 1.500 -2.000 samlet

Forslag til vedtak: Styret gjør innkjøp av skuffer eller spader som plasseres i fellesbod.

5.3 Forslag fra Per T. Bratsberg om oppgradering av utebelysning i bakgården

Da bakgården er veldig mørk i vinterhalvåret har jeg følgende forslag:
Styret innhenter 2-3 alternative løsninger med kostnadsoverslag for behandling av generalforsamling

Mulig løsning: Dagens lysstolper gir lite opplysning til gangsti. Et alternativ er å erstatte disse stolpene med lamper som sprer lyset bedre på gangsti. Da slipper man kostnader med kabelføring/graving/stillas etc.

Styrets innstilling:

Styret satt i høst ned et utvalg som skal ta for seg helhetlig planlegging av utearealer i bygården. Vi ønsker å avvente videre utvikling frem til en innstilling er gitt av de. Foreslår å innhente pristilbud med kostnadsramme inntil kr. 100 000.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å innhente pristilbud på ny belysning i utearealer

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Andre Korsmo Berntsen

Stiller til valg:

Ellen Øxning Eriksen

Styrets innstilling: Styret støtter valg av Ellen som ny styreleder

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Karin Johanne Nordby

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Kristian Breivik Kvamme
Ellen Øxning Eriksen

Stiller til valg:

Andreas Gravermoen

Mattias Flakkenberg

Styrets innstilling: Styret støtter Mattias og Andreas.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Tomas Rønhovde
Pia Eriksen Sundnes

Nye velges fra "salen"

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, 10.04.2024

Styret i Borettslaget Torshov KV VI

Styreleder, Andre Korsmo Berntsen
Styremedlem, Kristian Breivik Kvamme
Styremedlem, Karin Johanne Nordby
Styremedlem, Ellen Øxning Eriksen
Varamedlem, Tomas Rønhovde
Varamedlem, Pia Eriksen Sundnes

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 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, Andre Korsmo Berntsen
Styremedlem, Kristian Breivik Kvamme
Styremedlem andre halvdel av perioden, Karin Johanne Nordby
Styremedlem andre halvdel av perioden, Ellen Øxning Eriksen
Styremedlem første halvdel av perioden Johanna Bernal
Styremedlem første halvdel av perioden Marthe Hellebust
Varamedlem, Pia Eriksen Sundnes
Varamedlem, Tomas Rønhovde

Styret har bestått av 2(+2) kvinner og 2 menn.

2 styremedlemmer ble byttet ut etter halve perioden pga. utflytting, og dermed ønske om bytte.

Styret kan kontaktes på torshovkvartal6@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Torshov KV VI

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

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

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

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

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

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med Telia frem til 01.05.2024 om tv til beboerene. Denne er sagt opp etter et stort antall forespørsler fra beboere. Det er valgt å heller bytte til internett betalt gjennom felleskostnader.

Fra 01.05.2024 byttes leverandør for tv og internett til Globalconnect, hvor den nye avtalen er vesentlig billigere enn den vi hadde fra før. 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.

Følgende er gjort i år:

- Årlig kontroll av brannvarslingsanlegget fra ELOTEC

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 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 14 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 2023

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 4 møter og behandlet 25 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

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

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 339 459, og endringer i disponible midler på kr 30 559.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

12.04.2024

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Torshov KV VI

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.04.2024

ÅRSREGNSKAP

2023



¡ rsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	4 300 500	4 101 204	4 317 762	4 896 083
Sum		4 300 500	4 101 204	4 317 762	4 896 083
EkstraordinŊre inntekter	2	0	52 054	0	0
Sum andre inntekter		0	52 054	0	0
Sum		4 300 500	4 153 258	4 317 762	4 896 083
Forretningsfŋrsel og revisjon	3	218 303	219 125	227 382	237 134
Lŋnn og honorarer	4	430 640	369 316	424 016	432 170
Vedlikehold	5	542 637	452 335	517 180	625 500
Eksterne tjenester	6	247 137	259 959	201 257	227 427
Kabel-tv og bredb³ nd		361 444	285 687	307 000	320 906
Forsikring		565 811	466 127	504 742	588 223
Kommunale avgifter		769 687	652 594	747 958	890 358
Festeavgifter		81 904	83 367	82 815	82 815
Brensel og strŋm		78 061	112 558	120 000	100 000
Drift maskiner		900	540	0	0
Andre driftsutgifter	7	119 826	119 599	97 123	120 000
Sum		3 416 350	3 021 204	3 229 473	3 624 534
Driftsresultat		884 150	1 132 054	1 088 289	1 271 550
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	114 956	137 821	0	0
Renteinntekter	8	51 741	15 769	12 500	12 500
Rentekostnad	9	840 358	498 164	653 950	944 591
Andre finansposter	10	51 401	47 757	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-622 260	-296 817	-641 450	-932 091
¡ rsresultat	11	261 891	835 236	446 839	339 459
Budsjettmessige poster					
Avdrag I³ n		-332 524	-446 587	-386 113	-308 900
Endring i disponible midler	11	-70 633	388 649	60 726	30 559

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12	1 010 968	1 010 968
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		1 013 568	1 013 568
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		30 333	6 545
Til gode av forretningsfŋrer		1 400	15
Forskuddsbetalte kostnader	14	213 446	457 925
Andre fordringer		8 099	46 177
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		1 265 347	819 423
Innest³ ende p³ sŋrvilk³ r	15	711 844	687 998
Sum omlŋpsmidler		2 230 468	2 018 084
SUM EIENDELER		3 244 036	3 031 652

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	16	24 400	24 400
Annen egenkapital 1.1		-13 208 916	-14 044 152
¡ rets resultat	11	261 891	835 236
Sum egenkapital	17	-12 922 625	-13 184 516
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	18	15 618 074	15 950 598
Sum langsiktig gjeld		15 618 074	15 950 598
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 826	254
Gjeld til forvaltningsklient		1 078	1 078
Leverandŋrgjeld		265 566	4 385
Skyldig off. myndigheter		14 115	6 780
P³ lŋpt lŋnn, honorarer og feriepenger		22 000	20 625
P³ lŋpne renter		53 024	38 857
P³ lŋpne avdrag langsiktig gjeld		14 914	21 051
Annen kortsiktig gjeld		167 065	172 540
Sum kortsiktig gjeld		548 588	265 570
Sum gjeld		16 166 662	16 216 168
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 244 036	3 031 652

Oslo 31.12.23
Styret i Borettslaget Torshov KV VI

Sted:_____, dato:_____

Andre Korsmo Berntsen Styreleder	Ellen ð xning Eriksen Styremedlem	Karin Johanne Nordby Styremedlem

Kristian Breivik Kvamme
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³r. ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³r verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	2 081 664	2 081 664	2 081 636	2 393 881
3602 Leieinntekt forretningslokaler	710 136	645 120	710 139	738 883
3607 Renter og avdrag	1 040 052	823 404	1 040 063	1 253 491
3611 Inntekt trappevask	154 380	132 468	154 256	154 256
3612 Inntekt kabel-tv	306 768	286 848	306 768	330 672
3630 Dugnadsbidrag	7 500	8 700	24 900	24 900
3690 Andre inntekter	0	123 000	0	0
Sum	4 300 500	4 101 204	4 317 762	4 896 083

Note 2 - EkstraordinŊre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8400 EkstraordinŊre inntekter	0	52 054	0	0
Sum	0	52 054	0	0

EkstraordinŊre inntekter i 2022 var erstatning skadesak.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	8 750	11 875	8 686	9 033
Forretningsfŋrerhonorar	174 528	163 260	176 059	183 101
Aksjeutbytte fra OBF	-114 956	-137 821	0	0
Annen regnskapsfŋrsel	35 025	43 990	42 638	45 000
Sum	103 347	81 304	227 382	237 134

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

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	137 277	128 414	137 277	142 768
Lnnn og feriepenger	210 122	195 263	226 919	235 996
Arbeidsgiveravgift	53 240	45 638	51 161	53 406
Andre godtgjnrelser	30 000	0	0	0
Yrkesskadeforsikring	0	0	8 659	0
Sum	430 640	369 316	424 016	432 170

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023. Borettslaget har en ansatt vaktmester/portner, men er ikke pliktig til ³ ha OTP.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	253 861	203 495	300 000	400 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	37 049	19 989	21 380	21 500
6620 Vedlikehold uteomr³ de	173 318	177 883	160 000	180 000
6640 Periodisk vedlikehold	78 409	50 968	0	0
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	0	0	15 800	0
6695 Egenandel forsikring	0	0	20 000	24 000
Sum	542 637	452 335	517 180	625 500

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6360 Renhold	159 007	146 790	154 257	160 427
6395 Sommer- og vinterkostnader	18 563	14 438	0	0
6725 Juridisk r³ dgivning	0	349	10 000	10 000
6730 Honorar for teknisk r³ dgivning honorar	35 625	0	5 000	10 000
6780 Lnpende drifts- og serviceavtaler	33 943	98 382	32 000	47 000
Sum	247 137	259 959	201 257	227 427

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bnker, scanning	3 584	3 760	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	25 871	38 016	37 123	40 000
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	9 823	11 106	0	0
7420 Gave, fradragsberettiget	1 978	0	0	0
7720 Generalforsamling / ³ rsmnte	8 249	4 905	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	8 852	6 383	0	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	390	0	0
7772 Andre gebyrer	4 000	1 000	0	0
7781 Kostnader for bomiljntiltak	15 117	15 879	0	0
7790 Andre driftskostnader	42 352	38 159	60 000	80 000
Sum	119 826	119 599	97 123	120 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8049 Renteinntekt styrekonto	213	0	0	0
8050 Renteinntekt bank	51 528	15 566	12 500	12 500
8055 Renteinntekt sNrvilk³r 3	0	203	0	0
Sum	51 741	15 769	12 500	12 500

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8145 L³nenr 9492.70.35655	840 358	497 990	653 950	944 591
8159 Andre rentekostnader	0	174	0	0
Sum	840 358	498 164	653 950	944 591

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Utbytte	51 401	47 757	0	0
Sum	51 401	47 757	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	1 752 514	1 363 865
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	261 891	835 236
Avdrag langsiktig l³n	-332 524	-446 587
B. ¡ rets endring i disponible midler	-70 633	388 649
C. Disponible midler 31.12	1 681 881	1 752 514

Note 12 - Bygninger

Bygningent ble oppfNrt i 1920 til anskaffelsekost 1.010.968. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfNrt. J fr. note om vedlikehold.

Note 13 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
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 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	89 208	119 771
1749 Forskuddsbetalte kostnader	124 238	338 154
Sum	213 446	457 925

Note 15 - Bundne midler

Av innest³ ende p³ sŋrvilk³ r er kr 9 050,- bundne skattetrekksmidler.

Note 16 - Andelskapital

Andelskapitalen best³ r av 83 boliger med andeler a kr 100. pr. rom.

Note 17 - Egenkapital

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefŋrte 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 hŋyere enn den balansefŋrte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 18 - L³ n

Kreditor:	Handelsbanken
Form³ l:	Refinansiering og diverse rehabilitering
L³ nenummer:	94927035655
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2020
Rentesats:	6.19 %
Beregnet innfridd:	12.04.2047
Opprinnelig l³ nebelŋp:	17 200 000
L³ nesaldo 01.01:	15 971 649
Avdrag i perioden:	338 661
L³ nesaldo 31.12:	15 632 988
Saldo 5 ³ r frem i tid:	13 877 936

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 94927035655	1	397 437	397 437
	1	367 266	367 266
	1	364 190	364 190
	1	351 345	351 345
	1	315 872	315 872
	1	297 072	297 072
	1	270 287	270 287
	1	253 254	253 254
	1	247 560	247 560
	2	239 150	478 300
	1	237 873	237 873
	1	236 630	236 630
	1	235 026	235 026
	1	234 617	234 617
	3	225 209	675 627
	1	223 360	223 360
	1	221 282	221 282
	1	220 350	220 350
	1	216 243	216 243
	2	209 501	419 002
	1	208 323	208 323
	1	207 113	207 113
	3	203 807	611 421
	2	201 844	403 688
	1	196 346	196 346
	3	191 634	574 902
	1	189 670	189 670

L³ n

1	188 100	188 100
1	178 086	178 086
7	164 931	1 154 517
2	161 397	322 794
6	156 684	940 104
5	154 524	772 620
5	153 150	765 750
1	150 598	150 598
1	146 867	146 867
6	135 479	812 874
8	131 552	1 052 416
1	128 410	128 410
3	121 931	365 793

Kommentarer til l³ n

Borettslagets l³ n er sikret med pant i eiendommen som har en verdi p³ kroner 1.010.968,-

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Torshov KV VI.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Torshov KV VI

Styreleder	Andre Korsmo Berntsen (sign.)	11.04.2024
Styremedlem	Karin Johanne Nordby (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Ellen Øxning Eriksen (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Kristian Breivik Kvamme (sign.)	10.04.2024

Fullstendighetserklæring for 2023 - Borettslaget Torshov KV VI

Til Blåberg AS v/ statsautorisert revisor Steinar Arild Loven

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Borettslaget Torshov KV VI for året som ble avsluttet den 31. desember 2023. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.
- Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverket for finansiell rapportering.
- Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene regnskapsloven og god regnskapsskikk.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.
- Vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor tilgang til all relevant informasjon i denne sammenhengen.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
    - Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
    - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål og
    - ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:
    - ledelsen,
    - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
    - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.

- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

Hendelser etter balansedagen

Vi har gitt alle nødvendige opplysninger om hendelser etter balansedato og effekten av dette på selskapets drift fremover. Årsregnskapet er avlagt i overenstemmelse med fortsatt drift.

Borettslaget Torshov KV VI

Elektronisk signert av: Andre Korsmo Berntsen

Blåberg Fullstendighetserklæring mellom Borettslaget Torshov KV VI og Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Torshov KV VI

Styreleder	Andre Korsmo Berntsen (sign.)	11.04.2024

For Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

	Tommy Kongevold Skåland (sign.)	11.04.2024

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov KV VI onsdag 24.04.2024 kl. 17:00 - via Zoom.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Torshov KV VI

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Tommy Kongevold Skåland ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 15 andelseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 17 stemmeberettigede.

Møtelederes 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:
Tommy Kongevold Skåland ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Ellen Øxning Eriksen og Andre Korsmo Berntsen 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 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 143 700

4. Orientering fra styret

4.1 Orientering fra styret om tvistesak med Polygon

Vi har en pågående tvistesak med Polygon etter en skade i 2022, der vi ikke er enige om prisen. De foreslår nært en dobling av den summen vi ble enige om i kontrakten. Styret har etterspurt en løsning flere ganger, men ikke fått noe svar av Polygon. Faktura er satt i bero.

Vi er klaget inn for forliksrådet og har gitt tilsvar.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Orientering om benk / utekjøkken, kjøpt inn nye hagemøbler og kjøpt inn griller

Styret har satt opp benk / utekjøkken, kjøpt inn nye hagemøbler og kjøpt inn griller

Vedtak:
Styrets redegjørelse tatt til orientering

4.3 Orientering fra styret om Nytt fibernett fra Globalconnect

Styret har sagt opp avtalen med Telia som kabeltv operatør, og det er inngått avtale med globalconnect om fiberlinje i alle leiligheter.

Vedtak:
Styrets redegjørelse tatt til orientering

4.4 Orientering fra styret om Tilbud på nytt brannvarslingsanlegg

Styret innhenter for tiden tilbud om nytt brannvarslingsanlegg. Det vi har fra før av er gått ut av produksjon og det er mye trøbbel med det.

Vedtak:

Styrets redegjørelse tatt til orientering

4.5 Orientering fra styret om Beskjæring av trær

Styret inngikk i fjor avtale om beskjæring av trær i bakgården. Dette fører til mer lys og forhåpentligvis sunnere gress i år.

Arborist som beskjærer trærne er avtalt å komme annenhvert år.

Vedtak:

Styrets redegjørelse tatt til orientering

4.6 Orientering fra styret om Takreparasjon

I forbindelse med utbygging av loft i Omsens gate 4, ble det funnet nødvendig å skifte ut deler av taket. Det er ikke enighet om dette skyldes utbyggingen eller om det var nødvendig vedlikehold på dette tidspunkt. Styret vurderer at det likevel vil gagne bygningsmassen på lang sikt å rehabilitere taket.

Totalpris på 50kvm er 587 600,- inkl. mva. Forslaget fra utbygger er at Utbygger dekker 179 100,- I tillegg til dette kommer stillasutleie på 80 700,- som skal fordeles. Det er tidligere også betalt 30 500,- til samme entrepenør for utbedring av skade på pipe.

Styrets innstilling:

Styret foreslår at vi går med på å betale for prisen av takutskiftingen minus forslaget om at utbygger dekker 179 100,- I henhold til gjeldende prisforslag vil det være omtrent 400 000,- Styret ønsker å kostnadsfordele Stillasutleie

Vedtak:

Styrets redegjørelse tatt til orientering

4.7 Orientering fra styret om midler

Det er på grunn av flere usikre situasjoner rundt vedlikehold herunder:

-Oppgradering av brannvarslingsanlegg

-Reparasjon av tak

-Tvistesak med Polygon

En mulighet for nødvendig endring av felleskostnader. Siden sakene ikke enda er avklart vil det ikke kunne besvares om det er nødvendig enda.

Vedtak:

Styrets redegjørelse tatt til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra beboer om å sette av penger til oppgradering av hagestua.

Forslag fra beboer om å oppgradere hagestua for å forbedre kvaliteten. Det er tidvis problemer med å få lukket dørene.

Forslag om å leie inn snekker med øvre kostnadsramme på 50 000,-

Styrets innstilling:

Styret satt i høst ned et utvalg som skal ta for seg helhetlig planlegging av utearealer i bygården. Styret ønsker å avvente videre utvikling frem til en innstilling er gitt av de.

Vedtak:
13 stemte mot, og 3 stemte blankt. Forslaget falt

5.2 Forslag fra Per T. Bratsberg om innkjøp av felles snøskuffer

Snøskuffer i fellesbod

Under årets vinter ble det mye måking i gaten for å kunne parkere. Det foreslås å anskaffe et par skuffer og spader som plasseres i fellesbod

Fiskars Classic Snørydder Stor + Fiskars Snøskuffe Classic 0160. Kostnad ca kr. 1.500-2.000 samlet

Forslag til vedtak:

Styret gjør innkjøp av skuffer eller spader som plasseres i fellesbod.

Protokolltilførsel; Ny snørydder og snøskuffe skal ha som formål å være til generell bruk i borettslaget

Vedtak:
12 stemte for, 4 stemte mot. Forslaget ble vedtatt

5.3 Forslag fra Per T. Bratsberg om oppgradering av utebelysning i bakgården

Saken ble trukket av forslagsstiller Per T. Bratsberg

Vedtak:
Saken ble trukket av forslagsstiller Per T. Bratsberg

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Andre Korsmo Berntsen

Stiller til valg: Ellen Øxning Eriksen

Vedtak:
Ellen Øxning Eriksen ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Karin Johanne Nordby

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Kristian Breivik Kvamme
Ellen Øxning Eriksen

Stiller til valg:

Andreas Gravermoen
Mattias Flakkenberg

Vedtak:

Andreas Gravermoen og Mattias Flakkenberg ble valgt som styremedlemmer for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Tomas Rønhovde
Pia Eriksen Sundnes

Under møtet så stilte følgende kandidater;

Andre Korsmo Berntsen
Per Bratsberg
Camilla Jansen

Vedtak:

Andre Korsmo Berntsen, Per Bratsberg og Camilla Jansen ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl.18:10

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Ellen Øxning Eriksen, valgt for 2 år
Styremedlem, Kristian Breivik Kvamme, 1 år igjen
Styremedlem, Andreas Gravermoen, valgt for 2 år
Styremedlem, Mattias Flakkenberg, valgt for 2 år
Varamedlem, Per Bratsberg, valgt for 1 år
Varamedlem, Andre Korsmo Berntsen, valgt for 1 år
Varamedlem, Camilla Høgh Jansen, valgt for 1 år

Protokoll for Borettslaget Torshov KV VI

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tommy Kongevold Skåland (sign.)	25.04.2024
Protokollvitne	Ellen Øxning Eriksen (sign.)	24.04.2024
Protokollvitne	Andre Korsmo Berntsen (sign.)	24.04.2024

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.

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.

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.

Hegermannsgt

7-9-11

J.nr. 334/1919

vaningshus

Opmaalingen
Beregning
& Tegninger

334
1919

N. D.

1

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

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

Indleveret 15 April 1919 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, ~~samt Vand- og Kloakvæsenet til Afgivelse af de i § 69 omhandlede Bestemmelser~~

Kristiania den 15/4 19

J. Pettersen

Parallelmaaling er ikke funtat
byets gate er opmaalt
Hegermannsgt og kvikkasgate er
ikke opmaalt. Nabogrundene
er rigtig angit
Kjøkkenmot byets gr bør bygges

589
1919

Kristiania 24-4-19

334
19

Gjæver Bygm.

Overs. Hr. Opmaalingschefen til Erklæring.

25/4 19

J. Pettersen

Jnr. 155/19.

2

Sundhetskommissionen har fattet følgende

beslutning:

Dispensation fra bygningslovens § 40[2] anbefales ikkeviliget under forutsetning av at gaardspassene altid blir fælles og at adskillelse kun sker ved høist 1. m. høie stakitter. Det i kjælderen anmeldte kloset som ikke faar tilstrækkelig lys, tillates ikke. Bryggerhus under værelse bør ikke tillates. W.c.rummene maa skaffes vandtætte gulve, tilstrækkelig lys og effektiv ventilation til pipe. Samtlige beboelsesrum maa ha lovlige gulvflater og lysflater. Kjøkkenerne maa gis effektivt dampavtræk til pipe gjennem ventiler med fuld aapning. Overalt hvor gulvene kommer tilå at ligge under lovlig dybde maa der anlegges fortløpende anæar. Trapperummene maa iet kunne utluftes gjennem øverste vindu eller en ventil. Butiklokalerne maa indredes overensstemmende med de vedtagne regler for rum til handel med næringsmidler forsaavidt de skal benyttes til salg av saadanne. Gaardsplassen maa avdækkes vandtæt i den utstrækning den ikke utlægges som have.

Kristiania sundhetskommission 20. mai 1919.

A. Dietrichson
Chr.

SUNDHETSKOMMISSIONEN
613.
1919.
INGENIØR

334/19

Th. Svane

334/19

N. D. til vidstillelig.

23/5 19

L. Pettersen

Tilbakesendes kr. bygningsrådet under henvisning til fremsatte påtegninger.

8. Undtagelse tilkjendes fra 331 § for brandgavlene, idet de kun har 1½ stens tykkelse, hvor aapninger i kjælderen og raken ikke gaar over halvfladen. Disse brandgavler maa i intet tilfælde svækkes ved konsoler, saaledes at disse ikke overalt faar mindst 1½ stens kompakt tykkelse.

Undtagelse tilstaaes fra 47 6b for bebyggelse i mere end 5 etager og fra § 47 6c for hoppiernes direkte forbindelse med kjælder

Sakfald mod nabo efter med § 31 2.

Hjørnet mod Voigts gate kan vel neppe paabydes bruket, da begge gater kan ikke tilbakebrukket bygge.

Beregninger for anvendte jernkonstruktioner maa paakrevdes til godkjendelse.

Klosk- og sivilagsanlæg maa anmeldes kommunen til godkjendelse.

Endelig godkjendelse kan ikke meddeles forinden de i punkt A. B og C. nævnte vilkaar er opfyldt i h. t. § 102 1 ledd i punkt 2 nævnte redegjørelse er fremkommet og godkjendt, de fremsendte forslag til fundamentering er godkjendt, gateopparbeidelsen er ordnet i h. t. § 14 og stedkommelegget i sine hovedtræk er anmeldt og godkjendt.

Kria. 27/5-19

A. Heiland

Foranstaaende indstilling meddeles anmelderen vedk. pkt. 1 idet det bemerkes at hjørnet mot Voigts gate ifølge reguleringsplanens paategning bør bygges. Samtidig meddeles kommunehelsekom. beslutning.

Kristiania 30te mai 1919.

H. J. Sparre.

sendt 31/5-19

Til pkt. 8-9 fundamenteringsforslag med beregning, og til pkt. 10 beregning av jernkjellen, inntil videre ikke behandles.

Kria. 3/6 19

H. J. Sparre

sendt 3/6 19

3

Bl. 12.

4

Forslag til Reguleringskommunis i Gjøvik i anledning Spørsmålet om Bygning av Sjøbruet.

5/6. 19.

H. J. Sparre.

334/19

917/1919

Tilbakesendes hr. byggningsdirektøren idet man tillater byggningstegningen Tjenes oppfatning

Kristiania 18 juni 19

Gjemal Bøe

334/19

Bl. 13-14

Tilbake

Oversendt Kria. Sundhedskom. i anledn. Bl. 13-14.

19/6. 19.

334/19

H. J. Sparre.

Intet at bemerke med hensyn til bl 13 og 14.

24 juni 1919.

Kristiania sundhedskommission
Efter bemyndigelse
A. Diesen.

Bjørndal Bach

903/1919

334/1919

Facadekomitéen har i møte den 30te ds. besluttet:

Anbefales godkjendt, idet man henstiller til arkitekten at føre hovedgesimsen ubrudt gjennem og søke opnaaet en roligere utformning av underetagen.

Kristiania den 1ste juli 1919.

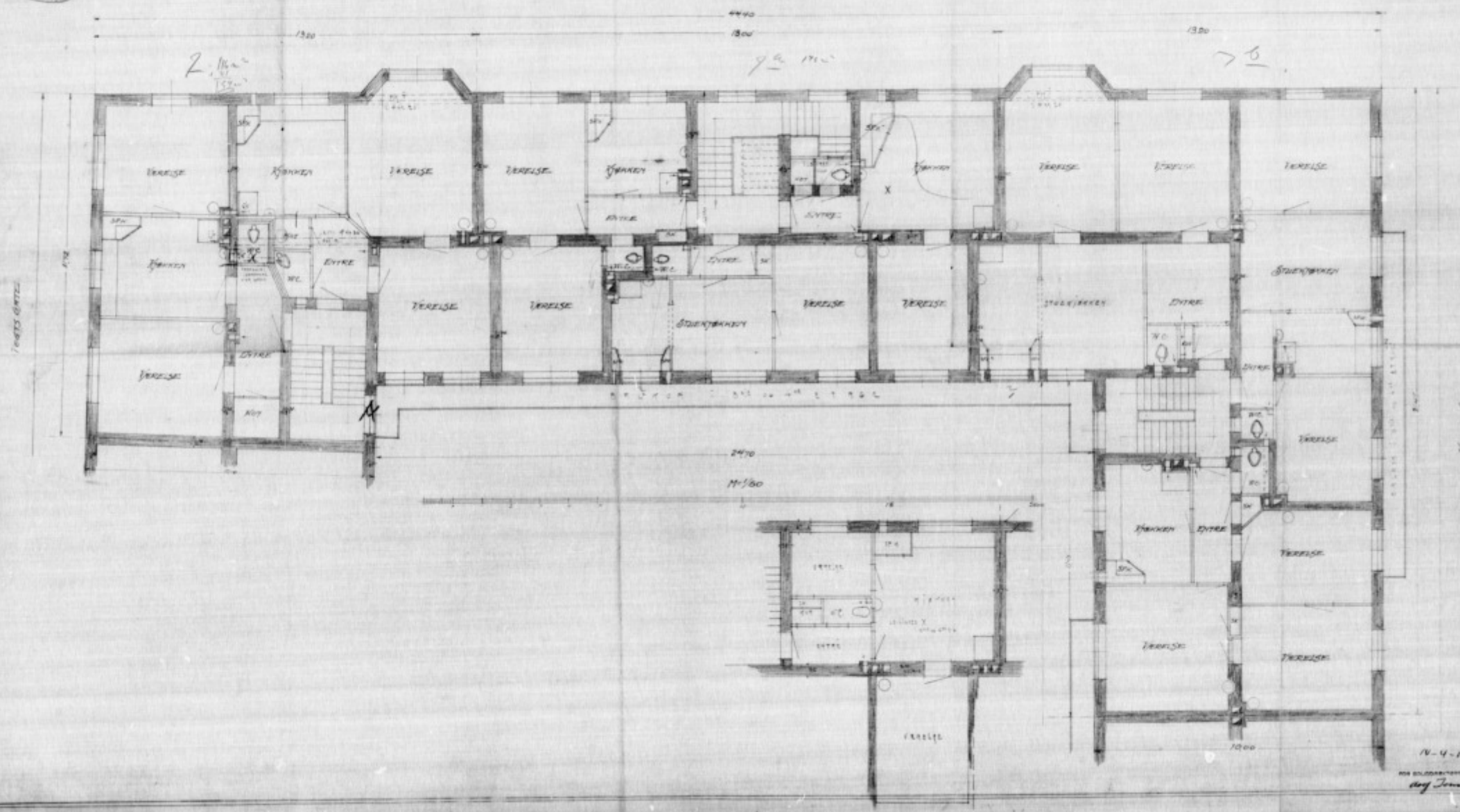
H. J. Sparre

H. 4

THORSHAUG III.

PLAN AV 2DEN ETASJE, 3DJE OG 4DE ETASJE
M=1:50

HEGERMANNS GATE

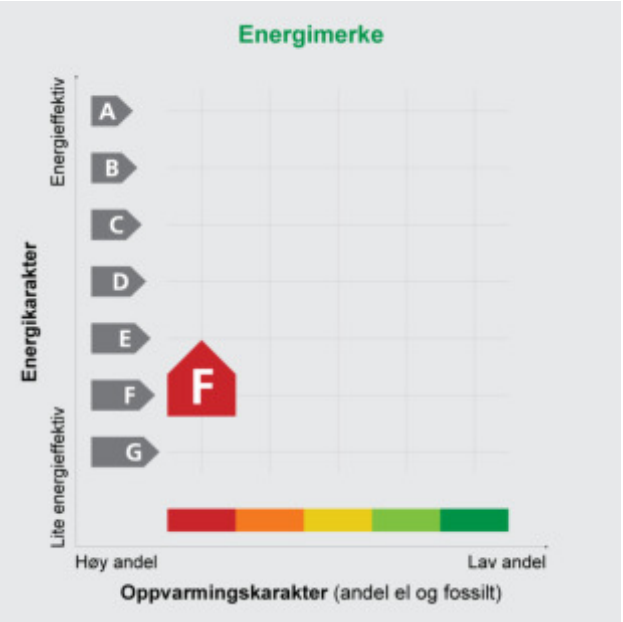


REINFOTOGRAFERT: 26 X

IV-4-1919

ENERGIATTEST

Adresse	Hegermannsgate 7
Postnr	0478
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	27 / 27
Gnr.	225
Bnr.	100
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	0
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1284674
Dato	28.06.2021



Innmeldt av	Siv Kleiberg

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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**
- **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:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Hegermanns gate 7
Andelsnr. 27 Orgnr. 947837893 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-25-0231

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Peter Hørte Lunde

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 45 69 30 38

E-post: peter.lunde@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater