PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

VOGTS GATE 49

Vedlegg

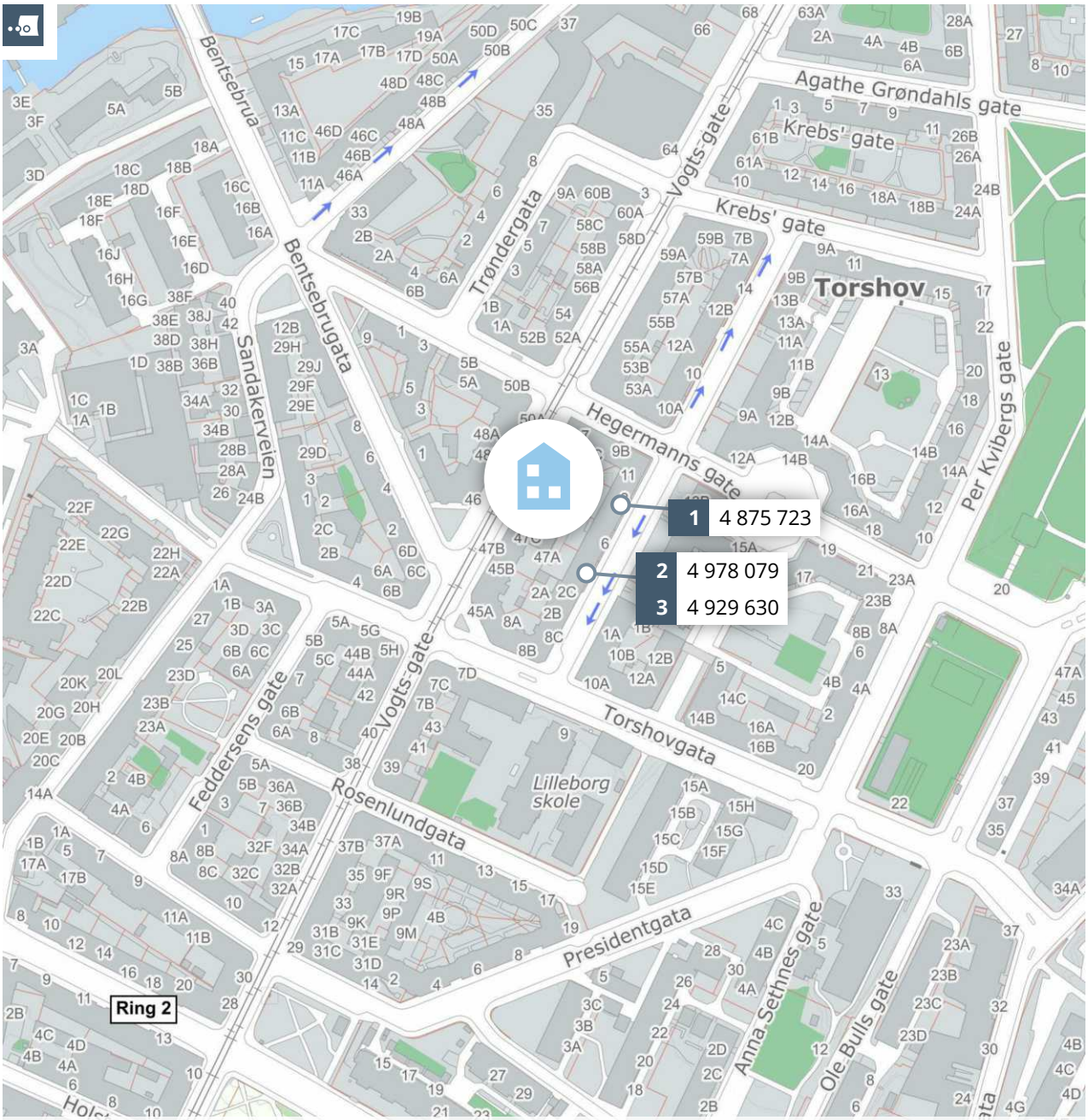
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

VOGTS GATE 49

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 04.02.2026

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: Cecilie Elliott Jørstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vogts gate 49, 0477 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1920

GNR 225 BNR 358 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 5

Verdivurdert til

4 750 000

129 202	4 879 202	119 005
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	41 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1920

Fellesutgifter	3 307
Formue	24 369
Soverom	1
Etasje	2
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Omsens gate 8 41 m²	1922	2. etg	1 sov	14.01.2026	4 750 000	**4 750 000**	125 723	4 875 723	**118 920**
2	Omsens gate 4 41 m²	1920	3. etg	1 sov	24.03.2025	4 700 000	**4 850 000**	128 079	4 978 079	**121 417**
3	Omsens gate 4 41 m²	1920	4. etg	1 sov	21.10.2024	4 800 000	**4 800 000**	129 630	4 929 630	**120 235**

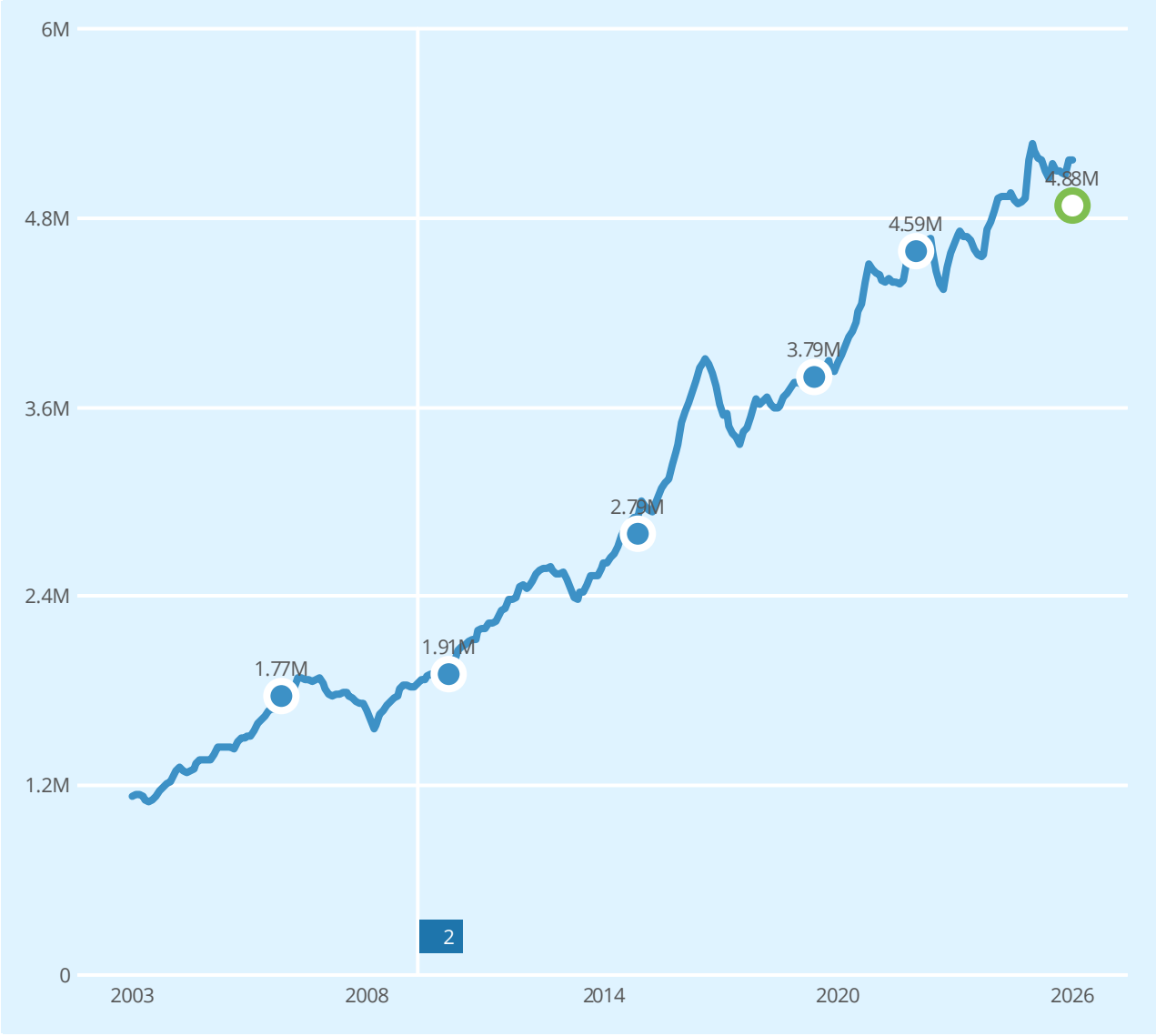
Velkommen!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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 omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk

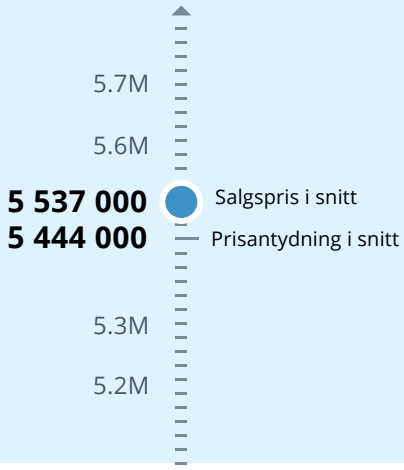
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.03.2022	05.04.2022	27.06.2022	4 100 000	4 450 000	141 262	4 591 262
05.10.2019	14.10.2019	07.11.2019	3 340 000	3 650 000	143 726	3 793 726
24.05.2015	03.06.2015	01.07.2015	2 350 000	2 675 000	117 523	2 792 523
16.10.2010	25.10.2010	15.11.2010	1 590 000	1 875 000	36 590	1 911 590
22.09.2006	29.09.2006	14.12.2006	1 270 000	1 720 000	46 444	1 766 444

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 5 grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 5 grunnkrets siste 6 mnd

15
leiligheter solgt

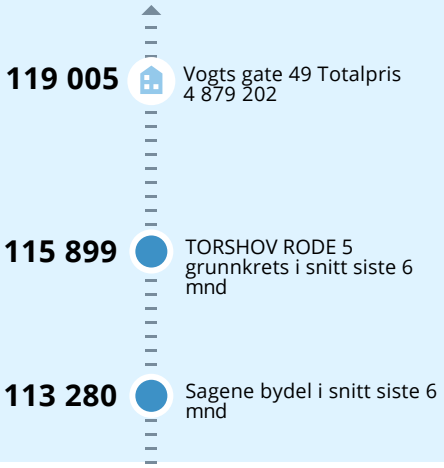


Solgt i snitt i løpet av

14
dager

for 1.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Vogts gate 49, 0477 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 358

Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 29.01.2026 **Rapportdato:** 03.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26035 **Referansenummer:** CJ1267

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

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

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



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i klassisk bygård beliggende sentralt på Torshov i bydel Sagene i Oslo.
Leiligheten holder en normal standard og er godt vedlikeholdt.

Naturlig ventilasjon.
Oppvarming fra peisovn i stuen. Ellers elektrisk oppvarming.
Varmt forbruksvann fra egen bereder i boligen.

Eldre kjøkkeninnredning med åpen løsning i stuen.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i keramikk.
Lys under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.

Flislagt baderom med moderniseringsbehov.
Servant montert på vegg.
Underskap med glatte, folierte fronter.
Speilskap og lysarmatur på vegg over servanten.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett med skyvedører, sluk under kabinett og dusjutstyr.

Leiligheten disponerer en loftsbod og en kjellerbod.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

2-roms leilighet

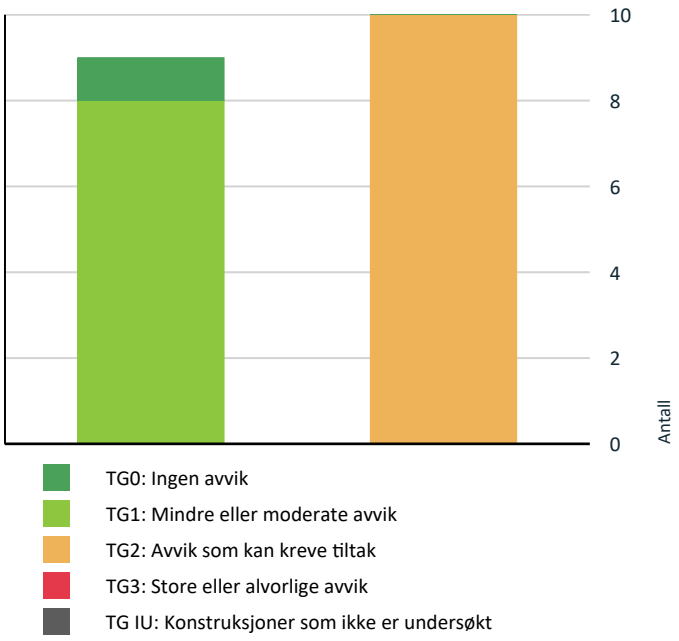
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens planløsning og rombruk er sammenlignet med godkjente og byggemeldte tegninger. Det er gjort følgende endringer:
- Rom godkjent som "værelse " er slått sammen med deler av rom godkjent som "stue/kjøkken", og utgjør dagens stue/kjøkken.
- Rom godkjent og innredet som kjøkken er i dag innredet som soverom.
- Badet er utvidet med areal fra rom godkjent som "entré" og "stue/kjøkken". Ser ut fra tegningene at det kun deler av stuedelen, i tillegg til éntre, som er innlemmet i bad.
- Originalt skap i éntre er fjernet og er erstattet med åpning inn til dagens stue. Original døråpning mellom entré og rom godkjent som "stue/kjøkken" er blendet igjen.

Det gjøres oppmerksom på at typisk skap som var bygget i entré og skap benevnt som SPK (spiskammer) i originalt kjøkken er fjernet. Endringene innebærer at arealer registrert som tilleggsdel
(skap og spiskammer) er tatt i bruk som hoveddel (varig oppholdsrom) uten omsøkt bruksendring. Tiltaket er søknadspliktig. Kommunen kan kreve tilbakeføring til godkjente byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET



Byggeår
1920

Kommentar
Byggeår er basert på brukstillatelse.
Blokken er registrert tatt i bruk
01.01.1920 iflg. Norges eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.

Løsningene fremstår representative for perioden og vurderes å ha normal kvalitet sett opp mot alder og bruk.

På befaringstidspunktet fremstår vinduene som funksjonelle, med overflater preget av normal bruksslitasje. Med bakgrunn i alder er vinduene fortsatt innen forventet brukstid, men ordinært vedlikehold må påregnes for å opprettholde funksjon og levetid over tid.

TG 1 Entrédør

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db38) fra ukjent årstall.
Døren har kikkehull og malt innside.

Døren vurderes å ha normal kvalitet sett opp mot alder og bruk.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Bygård med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i mur.
Yttervegger i mur- og teglsteinskonstruksjoner, utvendig slemmet/pusset og malt.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Snøfangere er montert.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer i malt betong.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i naturstein/tegl, samt støpt gulv i kjeller. Fundamentering kan være til fast grunn, faste komprimerte masser eller flåte, som er utført på flere bygg i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen stod ferdig i 1920 og er oppført etter byggetidens byggeskikk og metoder.

Tilstandsrapport

Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 1-stavs parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Delvis flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,81m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

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. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger. Overflater på baderom er vurdert separat.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere fra byggeårene.

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Tilstandsrapport

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG 1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG 2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG 3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

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

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

TG 1 Pipe og ildsted

Frittstående peisovn i stuen.
Glassplate på gulv under ildsted.

Eier opplyser at det var tilsyn av ildsted/pipe for et år siden. Det skal ikke ha blitt påpekt noen avvik.
Det er ikke fremlagt tilsynsrapport.

Misfarging, trolig pga. varme, rundt piperøret.

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet eller branntekniskt vurdert av takstmann.
Det forutsettes at branntekniske krav, herunder installasjon og eventuelle endringer, er kontrollert og godkjent av stedlig brann- og redningsmyndighet.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell vurdering/inspeksjon basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.





TG 2 Innvendige dører

Malt trefyllingsdør til baderommet.
Glatt, foliert dør til soverommet.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Baderomsdøren subber noe i karm.
Det påpekes slitt terskl og eldre dør til baderommet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
At baderomsdøren subber i karm kan føre til redusert brukervennlighet og økt slitasje på både dør og karm. Slitt terskel og eldre dør kan over tid gi dårligere tetthet mot fukt, samt redusert funksjon sammenlignet med dagens løsninger. Forholdet vurderes som et normalt alders- og slitasjepreget avvik, men kan forverres dersom det ikke utbedres.

Tiltak:
Det anbefales justering av dørblad og eventuelt hengsler for å sikre fri gang i karm. Slitt terskel kan utbedres eller skiftes lokalt. Dersom døren er betydelig slitt eller ikke lar seg tilfredsstillende justere, kan utskifting av dør og terskel vurderes for å bedre funksjon og tetthet.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap med profilerte fronter på soverommet.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med ukjent alder og utførelse.
Det er observert sluk av nyere type. Membranløsning og oppbygging av våtrommet er ikke dokumentert og kan ikke verifiseres fullt ut ved visuell befaring. Basert på synlige forhold vurderes det at baderommet kan ha mangelfulle eller avvikende membranløsninger sammenlignet med gjeldende og tidligere anbefalte løsninger.

Baderommet vurderes å nærme seg eller ha passert normal erfaringsbasert funksjonstid for våtrom av denne typen, jf. NS 3600 og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingene er gjort med hensyn til dette. Total modernisering må påregnes på sikt som følge av alder, usikker utførelse og manglende dokumentasjon. Eksakt tidspunkt for behov for tiltak er vanskelig å fastsette, da dette vil avhenge av bruk, belastning og vedlikehold.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på årstall for etablering, utførende foretak eller teknisk oppbygging av våtrommet. Vurderingene i rapporten er basert på tilgjengelige opplysninger fra eier, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen av baderommet er utført i henhold til forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600:2025, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet baderommet antas å være etablert eller sist vesentlig oppgradert. Tilstanden er derfor vurdert opp mot byggeskikk, materialbruk og tekniske løsninger som var vanlige på dette tidspunktet, og ikke etter dagens krav i byggteknisk forskrift (TEK17).

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger. Slike våtrom vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse, funksjon og forventet levetid, og ikke ut fra om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftsnivå.

Der dokumentasjon på utførelse ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og kjente risikoforhold til grunn for vurderingen. Vurderingen er gjort opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Glatt, malt himlingsflate.
Delvis flissatte veggflater og delvis glatte, malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på de underliggende konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Riss i flisfuger har ingen konsekvens da det dusjes i dusjkabinett på baderommet.

Oppgradering vil være naturlig ved modernisering av baderommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Eier opplyser om at varmekablene er litt ujevne.

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 sprekker i fliser.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Fliser må skiftes.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

—

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Plastsluk og membran som har passert en vesentlig del av forventet levetid har økt risiko for aldersrelatert slitasje. Over tid kan dette føre til redusert sikkerhet mot lekkasjer, særlig i overgangene mellom sluk, membran og tilstøtende konstruksjoner. Forholdet gir usikkerhet knyttet til videre funksjon og restlevetid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og synlige deler av våtrommet for å avdekke tegn til lekkasje eller svikt. Ved fremtidig rehabilitering av badet bør utskifting av sluk og membran inngå som en naturlig del av tiltaket.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.
Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant montert på vegg.
Underskap med glatte, folierte fronter.
Speilskap og lysarmatur på vegg over servanten.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett med skyvedører, sluk under kabinett og dusjutstyr.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluftspalte borret i dørbladet.

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.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Badet har kun naturlig ventilasjon, noe som gir begrenset luftutskifting sammenlignet med forsert avtrekk. Dette kan medføre at fukt blir stående lengre i rommet etter bruk, med økt risiko for kondens, misfarging og slitasje på overflater over tid. Forholdet gir en viss usikkerhet knyttet til fuktbelastning, særlig ved hyppig bruk.

Tiltak:
Det anbefales å sikre god utlufting gjennom regelmessig lufting via vindu eller ventil. Ved fremtidig oppgradering av badet bør det vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å bedre ventilasjonen og redusere fuktbelastningen i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble gjennomført fuktsøk med protimeter (MMS3) i dusjsonens vegger, og i tillegg ble det gjennomført kontroll i tidligere utført hulltaking i tilstøtende rom.

Ingen unormale avvik registrert.
Hullet ble tettet med blendelokk.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulvet er ikke målt.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med åpen løsning i stuen.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i keramikk.
Lys under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.

–

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

–

Kjøkkenet fremstår med noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen og noe merker i benkeplaten ved servanten..
Bruksfunksjonen er ikke observert påvirket ved befaringstidspunktet, og forholdene vurderes å være av hovedsakelig kosmetisk/estetisk karakter.
Vurderingen er basert på visuell og ikke-inngripende kontroll, og skjulte forhold, herunder slitasje, skader eller funksjonssvikt som ikke er synlig på befaringstidspunktet, kan ikke utelukkes.

Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil kunne variere ut fra individuelle forventninger og preferanser.
Eventuell oppgradering eller utskiftning av overflater og innredning vil være opp til ny eier, basert på egne ønsker og behov.

Bygningsdelen er vurdert å ha ingen vesentlig funksjonsnedsettelse slik forholdene fremsto ved befaringstidspunktet, og er derfor satt til tilstandsgrad TG 1.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

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

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

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

Kjøkkenventilator med kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskiftning i rommet. Dette kan føre til dårligere fjerning av matos og fuktighet, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.
Løsningen tilfredsstiller ikke kravene til tilfredsstillende avtrekk iht. NS 3600, hvor mekanisk avtrekk anbefales for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Løsningen er vanlig i eldre boliger og bygninger, men brukeren bør være oppmerksom på begrenset ventilasjonseffektivitet. Kjøkkenventilator med omluft og kullfilter gir begrenset fjerning av matos og fukt sammenlignet med mekanisk avtrekk til det fri. Dette kan medføre noe redusert inneklima, særlig ved hyppig matlaging, og økt belastning på overflater over tid.

Tiltak:
Tiltak kan være regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde best mulig effekt. For bedre ventilasjon anbefales etablering av mekanisk avtrekk eller alternative ventilasjonsløsninger. Det er normalt ikke mulig å endre denne løsningen i eldre boliger, da borettslag og sameier ofte har regler som forbyr tilkobling av mekanisk avtrekk til felles kanaler. Dette kan påvirke ventilasjonen i andre leiligheter negativt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Eldre kobberrør og plastrør i boligen.
Rørstokken er plassert bak luke på baderommet v/toalettet.

——

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vann- og avløpsrør er plassert i vegg på baderommet, uten fordelerskap.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Samlet sett gir løsningene for vanninstallasjonene økt usikkerhet knyttet til lekkasjer og videre levetid. Manglende lekkasjeavledning og skjulte rør uten fordelerskap kan føre til at lekkasjer ikke oppdages tidlig, og alder på vannledningene innebærer økt risiko for slitasje og behov for tiltak over tid. Dette kan medføre fuktskader på konstruksjoner dersom forholdene ikke følges opp.

Tiltak:
Det anbefales å planlegge en helhetlig oppgradering av vanninstallasjonene. Dette kan omfatte etablering av løsning for synlig og kontrollert lekkasjevann, vurdering av utskifting av eldre vannledninger samt etablering av fordelerskap eller tilsvarende ved fremtidig oppussing av bad. Tiltak kan gjennomføres trinnvis og tilpasses øvrige vedlikeholds- eller oppgraderingsarbeider.





TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast og støpejern i boligen.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

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

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

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Ventilasjonen er basert på luftgjennomstrømning via spalteventiler i vinduene, utettheter og naturlig trekk i bygningskonstruksjonen.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige forhold. Luftmengder og faktisk luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert måleutstyr og ligger utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse. Skjulte installasjoner og funksjon utover det synlige er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Bygningen har naturlig ventilasjon slik det var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn løsninger som benyttes i dag.

Ventilasjonsløsningen avviker fra dagens anbefalte løsninger for kjøkken, ved at det ikke er etablert eget mekanisk avtrekk fra rommet.
Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.
Skjulte installasjoner er ikke verifisert.

Naturlig ventilasjon er gitt tilstandsgrad 2, da dagens krav og anbefalinger til ventilasjon ikke er oppfylt.
Dette til tross for at løsningen anses som normal og tidsriktig for boliger/leiligheter oppført i denne perioden.

Kapasitet og luftutskiftning er ikke kontrollert, da dette krever særskilt måleutstyr og ikke inngår i en nivå 1 (visuell og ikke-inngripende) undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

TG 1 Varmtvannstank

50 liter varmtvannsbereder merket med produksjonsår 2014.
Berederen er plassert i skap på baderommet.

Berederen er tilkoblet strømnettet via stikkontakt.
Tilkobling med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode på installasjonstidspunktet.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Elektrisk tilkobling, sikkerhet og samsvar med dagens forskriftskrav ved eventuell senere utskifting eller endring er ikke vurdert.
Eventuell senere utskifting eller ombygging må utføres i henhold til gjeldende regelverk.



TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.

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.

Elektrisk anlegg

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.

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

Sikringsskapet er plassert i felles gang.
Automatsikringer.
40 amp hovedsikring og 7 fordelerkurser.

Eier opplyser at det det er benyttet Philips hue på lyskilder. Det er ikke bryter på stuen, men det finnes på soverom, bad og gang.

Det er i tillegg gitt opplysninger om at varmekablene har ujevn varme i rommet.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier opplyser om at det ikke er gjort noen arbeider ved det elektriske anlegget i hennes eiertid.
   Tidligere arbeider er ikke kjent.

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

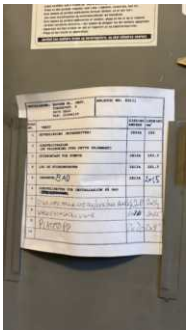
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Tilstandsrapport





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

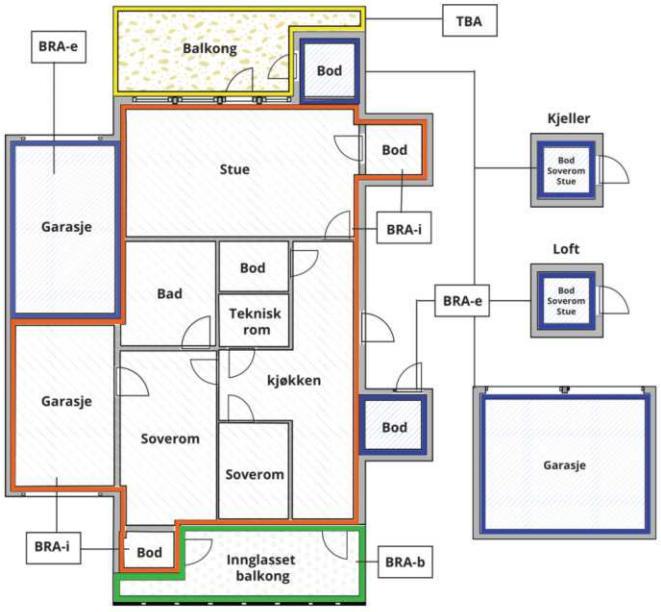
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		2		2	
2. Etasje	41			41	
Kjeller		6		6	
SUM	**41**	**8**			
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

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

Kommentar

Loft:
Bod med et gulvareal som er målt til 4,6 m². Deler av arealet er ikke måleverdig pga. skråtak/lav himlingshøyde og BRA-e er derfor oppgitt til 2 m².
Boden er merket med nr. 4.

2. etasje:
Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Leiligheten er målt til 40,53 m².

Kjeller:
Bod målt til 6,1 m². Boden er merket med nr. 4.

Himlingshøyde:
I stue/kjøkken ble himlingshøyden målt til 2,81 m.

———

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Fordelingen mellom P-rom og S-rom er vurdert og angitt i samsvar med standardens definisjoner. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det leveres plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

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

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Dagens planløsning og rombruk er sammenlignet med godkjente og byggemeldte tegninger. Det er gjort følgende endringer:
- Rom godkjent som "værelse " er slått sammen med deler av rom godkjent som "stue/kjøkken", og utgjør dagens stue/kjøkken.
- Rom godkjent og innredet som kjøkken er i dag innredet som soverom.
- Badet er utvidet med areal fra rom godkjent som "entré" og "stue/kjøkken". Ser ut fra tegningene at det kun deler av stuedelen, i tillegg til éntre, som er innlemmet i bad.
- Originalt skap i éntre er fjernet og er erstattet med åpning inn til dagens stue. Original døråpning mellom entré og rom godkjent som "stue/kjøkken" er blendet igjen.

Det gjøres oppmerksom på at typisk skap som var bygget i entré og skap benevnt som SPK (spiskammer) i originalt kjøkken er fjernet. Endringene innebærer at arealer registrert som tilleggsdel
(skap og spiskammer) er tatt i bruk som hoveddel (varig oppholdsrom) uten omsøkt bruksendring. Tiltaket er søknadspliktig. Kommunen kan kreve tilbakeføring til godkjente byggemeldte tegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Ellen Øxning Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	358		0	424 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse
Vogts gate 49

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Borettslaget Torshov Kv Vi

Kommentar
Bolignummer (SSB): H0202.

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET TORSHOV KV VI	947837893		OBF - Oslo og Omegn Boligforvaltning AS	Eriksen Ellen Øxning

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende sentralt på Torshov i bydel Sagene, med nærhet til de klassiske Torshovgårdene og Torshovparken. Området har kort avstand til Sandaker, Grünerløkka, Sagene, Storo og Nydalen, som tilbyr et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og kulturtilbud. Rekreasjonsmulighetene er gode med Torshovparken, Torshovdalen og Akerselva i umiddelbar nærhet, samt enkel tilgang til marka via trikk eller buss. Det finnes flere treningssentre i gangavstand. Utdanningsinstitusjoner som BI og Universitetet i Oslo er lett tilgjengelige med kollektivtransport. Nabolaget har gode kollektivforbindelser med flere trikkelinjer og bussruter.

Om tomten

Felles festet tomt på 424 m².

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
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

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

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 selskapets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Nabolaget består i all hovedsak av eldre og klassiske bygårder fra 1920-tallet.

Bygning oppført i teglstein, mur og trebjelkelag.
Bygården er registrert tatt i bruk 01.01.1920 i følge Norges eiendommer.

Bygården står på byantikvarens liste over bevaringsverdige bygninger (gul liste).

Borettslaget Torshov Kv VI ble stiftet i 1954 og består av 83 andeler.
Det utføres for øvrig løpende vedlikehold og oppgraderinger i henhold til behov og vedtak.
For nærmere oversikt over utførte arbeider vises det til innkalling til ordinær generalforsamling og borettslagets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	78824656			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Andelseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fra selger eller megler forelå ikke på tidspunktet for rapportens utarbeidelse. Opplysningene i rapporten er derfor basert på befaring og tilgjengelig dokumentasjon.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	
2	03.02.2026	Lagt til beskrivelse under utvendige forhold.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapportens omfang følger minimumskravene i forskrift til avhendingslova. Eventuelle vurderinger utover dette er gjort som frivillige tilleggsopplysninger og inngår ikke i forskriftens krav.

Rapporten er utarbeidet iht. gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

Det er ikke foretatt inngående eller detaljert vurdering av det elektriske anlegget eller det innvendige røropplegget, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør jevnlig sørge for kontroll utført av godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte endringer eller utvidelser av det elektriske anlegget som ikke er opplyst om eller dokumentert.

I sammenfattede beskrivelser og under de enkelte bygningsdelene er det redegjort for oppgraderinger som er opplyst av eier/rekvirent, samt registrerte svakheter og avvik. Endret bruk av bygningen eller enkelte rom kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til gjeldende måleregler i NS 3940. I arealberegningen er blant annet frittstående rør, montasjekanaler, peiser og piper medregnet. Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. Rombetegnelser er i hovedsak basert på dagens bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som eventuelt er godkjent av bygningsmyndighetene. I enkelte tilfeller er bygningssakkyndiges faglige skjønn lagt til grunn.

Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold hos bygningsmyndighetene, utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kjent for bygningssakkyndig at det foreligger spesielle forhold av betydning utover det som er omtalt i rapporten.

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med

Forutsetninger

gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at de ikke er kjent med skjulte feil eller mangler, utførte offentlige pålegg eller vedtak som medfører eller har medført økte økonomiske forpliktelser, utover det som er omtalt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon gitt av eier/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon, og er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

I henhold til forskriften er det ikke krav om kostnadsestimat for avvik med tilstandsgrad TG 2. Der kostnadsestimat likevel er angitt for TG 2, er dette gjort på bakgrunn av avvikets konsekvens og viktigheten av å lukke forholdet.

Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved eiendomsoverdragelse. Rekvirent og selger plikter å lese rapporten nøye og påse at opplysningene som er gitt er korrekte. Selger har etter loven plikt til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Eventuelle presiseringer eller tilleggsopplysninger bør meddeles bygningssakkyndig så snart som mulig etter at rapportutkastet er mottatt.

Forståelse av tilstandsgrad 1 (TG 1) og normal bruksslitasje
Tilstandsgrad 1 (TG 1) uttrykker at bygningsdelen har normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. TG 1 betyr ikke at bygningsdelen er feilfri eller fremstår som ny. Mindre riper, merker, hakk, lokal avflassing av maling og mindre sprekkdannelser er forhold som normalt må forventes i en brukt bolig, og gir i seg selv ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad eller tiltak av teknisk eller sikkerhetsmessig betydning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154260012

Selger 1 navn
Ellen Øxning Eriksen

Gateadresse
Vogts gate 49

Poststed	Postnr
OSLO	0477

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: 2022

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: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 91383651

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se tilstandsrapport, er noen sprekker i flisene.

Document reference: 154260012

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

Svar: Nei

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

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: Sprekker i taket pga. eldre bygård

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

Document reference: 154260012

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se forrige ekstraordinære generalforsamling, ble varslet en liten økning

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

Beskrivelse: Det er mus i bakgården, men vi har jevnlig skadedyrkontroll på besøk.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260012

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: 154260012

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellen Eriksen	4ee7800bafdf31abe5d28 0a0604c51edecff2a5d	02.02.2026 14:39:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154260012

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Borettslaget Torshov KV VI		**Vår ref.:**	25/4	**Fødselsdato eier:**	16.07.1997
Vogts gate 49		**Type:**	Frittstående borettslag		
0477 OSLO		**Eiere:**	Ellen Øxning Eriksen		
Organisasjonsnr:	947 837 893	**Andelsnr:**	4		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 157**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	25
	Felleskostnader	2 012
	Bredbånd	262
	Renter og avdrag	853
	Trappevasktillegg	155
	Refusjon dugnad høst 2026	-150

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.02.2026** **Tot. utg. i kr.:** **3 307**

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag		25
	Felleskostnader		2 012
	Bredbånd		262
	Renter og avdrag		853
	Trappevasktillegg		155
	Refusjon dugnad høst 2026	(-150,00 i Jan. 26)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	129 201	Gjeld siste årsoppg.:	136 299
Klient ajourf. lån:	14 961 106	Klient gj. s. årsoppg.:	15 780 146

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927035655, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 28.01.2026: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 255

Saldo per 28.01.2026: 14 961 106

Andel av saldo: 129 202

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.03.2047)

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. 28.01.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	139 436	Andre inntekter:	2 246
Annen formue:	24 369	Utgifter:	8 309		

7: Pålydende

Pålydende:	200	Opprinnelig innskudd:	0

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV VI	**Vår ref.:**	25/4	**Fødselsdato eier:**	16.07.1997
Vogts gate 49	**Type:**	Frittstående borettslag		
0477 OSLO	**Eiere:**	Ellen Øxning Eriksen		
Organisasjonsnr: 947 837 893				

7: Pålydende

Andelsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	78824656

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1922	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0202
Etasje:	2/M	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	025-004		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

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

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

BREDBÅND, KABEL-TV
Globalconnect er leverandør for tv og internett. Abonnementet består av 1000/1000mbs fiber linje til hver leilighet. Globalconnect tilbyr også tv tjenester, eller andre ekstratjenester på beboers egen regning. Beboer bes ta kontakt direkte med Globalconnect for dette.

NØKLER/SKILT:
Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri og sikringsskap kan bestilles av styret.
Hovedinngangsnøkkel koster kr 400,- og nøkkel til vaskelås koster 350,- pr juni 2024.
Man blir i tillegg ilagt et fakturagebyr fra OBF.
Navnelapp til ringeklokke og navnelapp til postkasse må den enkelte beboer ordne selv. Mal ligger på www.borettslaget.no

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

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

SØPPELGEBYRER:
Dersom søppel hensettes utenfor søppelhustet vil andelseier bli viderefakturert for kostnad knyttet til bortkjøring av søppel iht vedtak på GF 09-05-2017
Andelene yter dugnadsbidrag på kr. 50,-/mnd over felleskostnadene. Bidraget refunderes til andeler som bidrar på pliktige dugnader. Ved omsetning følger refusjonen andelen.

VELKOMSTSKRIV
Borettslaget har en egen nettside, Lettstyrt: https://torshov6.lettstyrt.no/, hvor du vil finne mye nyttig informasjon, bl. a. vedtekter, ordensregler og diverse praktisk info.
Borettslaget har også et eget velkomsskriv for nye eiere med praktisk info. Styret eller OBF kan kontaktes for å få utlevert dette.

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV VI	**Vår ref.:**	25/4	**Fødselsdato eier:**	16.07.1997
Vogts gate 49	**Type:**	Frittstående borettslag		
0477 OSLO	**Eiere:**	Ellen Øxning Eriksen		

Organisasjonsnr: 947 837 893

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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

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

GENERELL INFORMASJON
Laget har forkjøpsrett for andelseierne

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

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

Forsikringsskade meldes via styret

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

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

PARKERING
Borettslaget har ikke parkering

Annen informasjon:

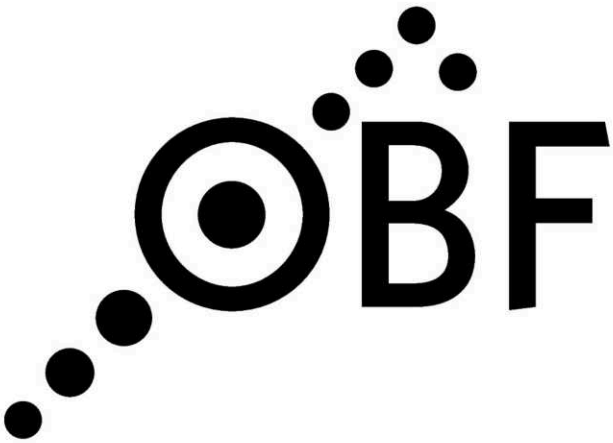
Borettslaget Torshov KV VI

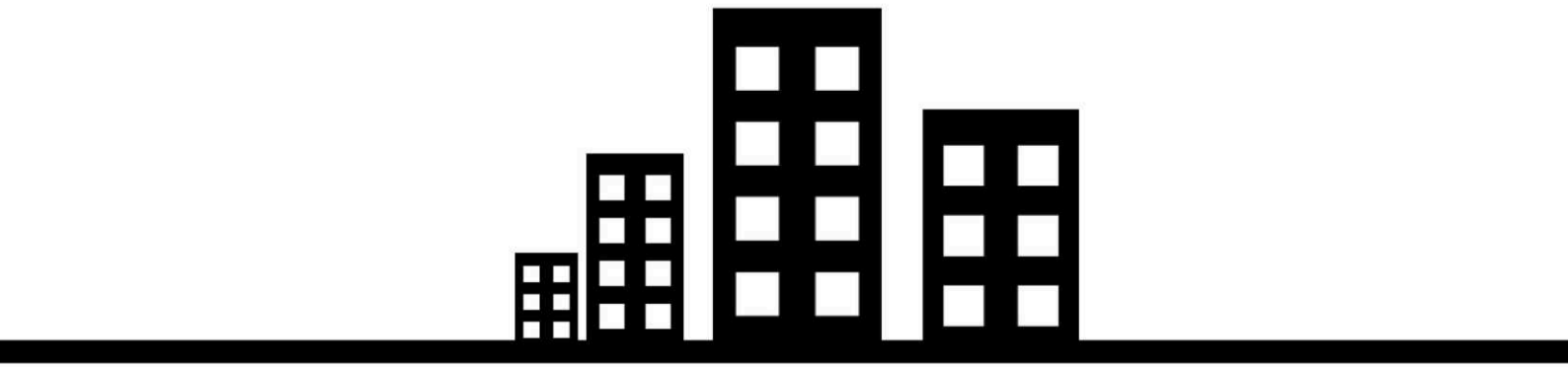
Generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 05.05.2025, kl 17:00

Sted: Teams


OBF



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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Torshov KV VI mandag 05.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

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

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 387 116 311 115 3

Passord: pQ9sW9tm

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

Husk:

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

Generalforsamling i Borettslaget Torshov KV VI

Mandag 05.05.2025, kl 17:00
Teams

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

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

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

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

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret honoreres med kr 143.700

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

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om Global Connect

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

Saken er ferdigstilt av styret

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering

4.2 Orientering fra styret om tvistesak med Polygon

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

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4.3 Orientering fra styret om brannvarsling

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

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4.4 Orientering fra styret om Naborom

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

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4.5 Orientering fra styret om loftsutbygging

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

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4.6 Orientering fra styret om drenering i borettslaget

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

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

Den eventuelle kostnaden vil måtte godkjennes på ekstraordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra beboer om nye langbord

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

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

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

5.2 Forslag fra styret om sette hageutvalget på vent

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

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

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder er ikke på valg.

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

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

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

Styret trenger nye varamedlemmer.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 22.04.2025

Styret i Borettslaget Torshov KV VI

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

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Torshov KV VI

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 1 kvinne og 3 menn.

Styret kan kontaktes på torshovkvartal6@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Torshov KV VI

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

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

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

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

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

Bredbånd, kabel-tv

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

Nøkler, skilt

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

Skiltene på postkassene skal være like og alltid ha navnet på den/de som bor i leiligheten.
Du bestiller skilt her: https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004
Stort, hvit, 58x94mm.
Vi ønsker å sette en standard hvor vi bruker første fornavnet og siste etternavnet i sin helhet, mens mellomnavn forkortes til stor forbokstav. Altså: Ole Peder Fjell Hansen = Ole P. F. Hansen

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

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

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

Oppussing og meldeplikt

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

Generelt:

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

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

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

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

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

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

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

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

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 8 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2008: Oppussing av oppganger

2010: Fasadeoppussing av ytre gård inkl. takstein og snøfangere

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

2012: Fasadeoppussing av indre gård inkl. takstein.

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

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

2015: Rens av samtlige ventilasjonskanaler i gården

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

2016: Ny porttelefon montert av Certego

2016: Stamnett for fibernett installert av Lynet Internett

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

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

2016: Skiftet oljefyr til elkjel-fyr for næringslokalet.

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

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

2018: Siste fase av utskiftning av vinduer

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

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

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

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

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

kantstein og nye planter.

2020: Sykkelstativet i sør-vestlige hjørnet har fått brostein

2020: Nytt søppelanlegg

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

2022: Oppgradering av brannsentral.

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

Styrets arbeid i 2024

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

Styret har i perioden hatt fokus på:

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

24.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Torshov KV VI

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

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

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Torshov KV VI

Sted:_____, dato:_____

Ellen Øxning Eriksen
Styreleder

Mattias Flakkenberg
Styremedlem

Andreas Gravermoen
Styremedlem

Kristian Breivik Kvamme
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

Note 2 - Forvaltning og revisjon

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

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

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

Note 4 - Vedlikehold

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

Note 5 - Eksterne tjenester

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

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

Note 7 - Renteinntekter

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

Note 8 - Rentekostnader

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

Note 9 - Andre finansposter

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

Note 10 - Disponible midler

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

Note 11 - Aksjer og andeler

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

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

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

Sum	103 392	213 446

Note 13 - Bundne midler

Av innestående på særvilkår er kr 8 500 bundne skattetrekksmidler.

Note 14 - Andelskapital

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

Note 15 - Egenkapital

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

Note 16 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Refinansiering og diverse rehabilitering
Lånenummer:	**94927035655**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	6.19 %
Beregnet innfridd:	12.04.2047
Opprinnelig lånebeløp:	17 200 000
Lånesaldo 01.01:	15 632 988
Avdrag i perioden:	308 671
Lånesaldo 31.12:	**15 324 317**
Saldo 5 år frem i tid:	13 456 914

Lån

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

Lån

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

Kommentarer til lån

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

Note 17 - Eiendeler

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

Antatt levetid i år :

Note 18 - Bygninger

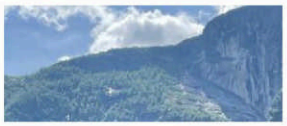
Bygningene ble oppført i 1920 til anskaffelsekost kr 1 010 968. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Torshov KV VI.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Torshov KV VI

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



Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov KV VI

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 23.april 2025
Blåberg AS

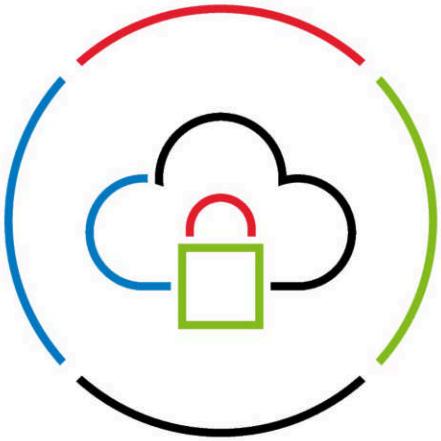
Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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



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

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

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

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

Protokoll

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

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

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Hilde Lind Jørgensen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om Global Connect
Vi har håndtert implementering og utrulling av nytt fibernett i samtlige boenheter.

Saken er ferdigstilt av styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

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

Vedtak:
Tatt til orientering

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

Vedtak:
Tatt til orientering

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

Vedtak:
Tatt til orientering

4.5 Orientering fra styret om loftsutbygging

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

Vedtak:
Tatt til orientering

4.6 Orientering fra styret om drenering i borettslaget

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

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

Den eventuelle kostnaden vil måtte godkjennes på ekstraordinær generalforsamling.

Vedtak:
Tatt til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra beboer om nye langbord

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

Vedtak:
Forslag / Vedtak

0 stemte for. Forslaget falt

5.2 Forslag fra styret om sette hageutvalget på vent

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

Vedtak:
Forslag / Vedtak

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Kristian Kvamme ble valgt for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

Styret trenger nye varamedlemmer.

Vedtak:

Kenneth Tong og Karina Danielsen ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 17.55

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for Borettslaget Torshov KV VI

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

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

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Torshov KV VI

ekstraordinær generalforsamling 2025

Innkalling

Tid: onsdag 05.11.2025, kl 17:00

Sted: Teams

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Torshov KV VI onsdag 05.11.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Teams (videokonferanse)

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

Microsoft Teams Trenger du hjelp?

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 378 749 515 641 06

Passord: 6QC6v4hw

Husk:

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

Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov KV VI

onsdag 05.11.2025, kl 17:00 Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Saker til orientering

2.1 Orientering om kommende dreneringstiltak

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

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

Se vedlagt:

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

Styret vil orientere om tiltakene og prosjektet på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

3. Forslag

3.1 Forslag til finansiering

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

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

Vedlagt:

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

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

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

Forslag til vedtak: Det voteres over finansieringsmetode

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Utsendelse av tilbud drenering

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

Hei og takk for tilbakemelding

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

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

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

Med vennlig hilsen

Stian Wangen

Norva24 Gravco AS

Mob: +47 41 59 88 96

E-post: stian.wangen@norva24.no

Nettside: www.norva24.no

Besøksadresse | Alfasetveien 2, 0668 Oslo

NORVA24 Gravco

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

[Sitert tekst skjult]

Borettslaget Torshov Kv Vi
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

JAMTVEIT ENTREPRENØR AS
Nordre Vestsidaveg 430, Nordre Vestsidaveg 430
3677 NOTODDEN
Foretaksregisteret: NO 930 186 309 MVA
Telefon: 92990000
E-post: post@jamtveit.no
Nettside: Www.jamtveit.no

Tilbud

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

Forbehold om fjell og forurensede masser. Tilbud gyldig 30 dager

Forbehold om høyspent/leder for sikkerhet

Kunde fikser selv nye blomster

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25%)*	*Beløp (inkl. mva)*
Rigg og drift	1	30 000,00	30 000,00	7 500,00	37 500,00
Kabelpåvisning	1	3 500,00	3 500,00	875,00	4 375,00
Drenering 2 meter ned, masse utskifting og igjenfylling	75	6 500,00	487 500,00	121 875,00	609 375,00
Takrennenedløp	50	300,00	15 000,00	3 750,00	18 750,00
Kantstein (Ta opp og resette)	80	550,00	44 000,00	11 000,00	55 000,00
Tilbakeføre inngangspartier	3	9 000,00	27 000,00	6 750,00	33 750,00
Tilbakeføre skilt	3	2 000,00	6 000,00	1 500,00	7 500,00
Jord	30	890,00	26 700,00	6 675,00	33 375,00
Inspeksjonskummer	3	19 000,00	57 000,00	14 250,00	71 250,00
Klargjøring for asfalt	35	1 500,00	52 500,00	13 125,00	65 625,00
Asfaltering med rigg	230	270,00	62 100,00	15 525,00	77 625,00
Skiltplan med skilting	1	8 000,00	8 000,00	2 000,00	10 000,00
Ikke lagt til sum					
Leie av gategrunn estimat		15 000,00	0,00	0,00	0,00
Lage regnbedd i bed fra alle takrenne nedløp	1	90 000,00	90 000,00	22 500,00	112 500,00
Delsum:			**90 000,00**		**112 500,00**
Sum (NOK)			**909 300,00**	**227 325,00**	**1 136 625,00**

miljølandskap

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

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

Kunde: Kristian Kvamme

TILBUD/PRISOVERSLAG - Omsens gate 8

Dato 19.09.2025

Mitt anbud XL - tilbud nr 2

Tilbud 19.09.2025

	Beskrivelse	Enh.	Ant.	Enh.pris	Sum, eks. mva	Opsjoner
00	**Rigg og Drift**					
0.1	Rigg og drift 10%	%	10	kr 952 000,00	kr 95 200,00	
0.2	Sperrematerieell og sikring av byggeprosjeketet	RS	1	kr 50 000,00	kr 50 000,00	
0.3	LARK	RS	1	kr 75 000,00	kr 75 000,00	
01	**Arbeid**					
1.1	Granittplate foran inngangspart 1430x650x200	RS	1	kr 36 000,00	kr 36 000,00	
1.2	Nye trinn i betong inngang 4 og 6 som skissert utgjør 3m2 x 2stk	RS	1	kr 24 000,00	kr 24 000,00	
1.3	Inngang 8 utgjør 3m² i betong	RS	1	kr 36 000,00	kr 36 000,00	
1.4	Megler (Betong) 1400x500x600 (lxbxh)	stk	3	kr 1 500,00	kr 4 500,00	
	(Lys kan vurderes i megler, ikke priset)				kr -	
1.5	3 stk taknedløp/foredrøyning, se plan oppriss/snitt.				kr -	
1.6	Betongplate i bunn 1500x3600 samt betongfundament (betong) for betongmur som omrammer vannmagasinenene 3 stk	stk	3	kr 30 000,00	kr 90 000,00	
1.7	Betongmur 600x250 x 25 meter montert på betongsåle til vannmagasin inkl utfelling for vann inn/ut se snitt. (Lys kan vurderes i murkant, ikke medtatt.)	stk	3	kr 25 000,00	kr 75 000,00	
1.8	Assotert stein i bunn vannmagasin og vannrenne	RS	1	kr 15 000,00	kr 15 000,00	
1.9	Vannrenne, se snitt, som føringsvei mellom magasinene. Bygges av granittstein str 100x300 x fallende lengder. Støpes med 300 mm åpning innvendig mellom granittsteinene 80 m	RS	1	kr 200 000,00	kr 200 000,00	
1.10	Utenfor renne, mot fortau, re-settes eksisterende kantstein i flush høyde asfalt. 80m	RS	1	kr 40 000,00	kr 40 000,00	
1.11	Gravearbeid for denne løsningen anslåes til ca 60 m3 inkl bortkjøring	RS	1	kr 60 000,00	kr 60 000,00	
1.12	Pukk og bærelagsmasser tilkjørt og utlangt ferdig komprimert. Antatt mengde 40m3	RS	1	kr 50 000,00	kr 50 000,00	
1.13	Fjerne asfalt inkl tippavgift 250 m2	RS	1	kr 35 000,00	kr 35 000,00	
1.14	Oppretting med subbus før asfalt	RS	1	kr 37 500,00	kr 37 500,00	
1.15	Ny asfalt fortau 250 m2	RS	1	kr 75 000,00	kr 75 000,00	
1.16	Ny jord til planter 10m3	RS	1	kr 10 000,00	kr 10 000,00	
1.17	Vi legger inn assortert stein mot vegg og setter inn en cortenkant mellom jord og stein. 80cm.	cm	80	kr 300,00	kr 24 000,00	
1.18	Rennehelle etableres fra nedre fordrøyningspunkt og ut i gate, legges i areal for ny asfalt	RS	1	kr 15 000,00	kr 15 000,00	
1.19	Kum i indre gård prises i samråd med LARK + R/D 10%				kr -	
	NB! Leie av gategrunn er ikke priset. Vi trenger ikke å frigjøre P-plasser ved denne løsningen. Kun fortauet blir berørt/sperret. Timesatser for evnt timearbeid etc er medtatt i tilbud for drenering.					
		Sum, eks. mva			**kr 1 047 200,00**	
				25% mva	**kr 261 800,00**	
				Sum totalt, inkl. mva	**kr 1 309 000,00**	

Enhetspriser er oppgitt uten mva. 25 % mva tilkommer.
Alle mengder er regulerbare, og oppmåles og avregnes etter endt arbeid.
Tilbudet er gyldig i 90 dager.

Timesatser for timearbeid:

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

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

Generelle vilkår og betingelser:

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

Miljølandskap Anlegg AS

Tore Sørby

Tilbudet aksepteres og signeres:

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

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

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

PROTOKOLL

2025



Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Saker til orientering

2.1 Orientering om kommende dreneringstiltak

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

Vedtak:
Tatt til orientering

3. Forslag

3.1 Forslag til finansiering

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

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

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

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

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

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Torshov KV VI

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET TORSHOV KV VI

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.

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

Torshov kvartal 6, Revidert mai 2020

Generelt

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

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

Utbygging mot loft eller kjeller

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammenslåing av leiligheter

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

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

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

Generelle bygningsmessige endringer, tekniske retningslinjer

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

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

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

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

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

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

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

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

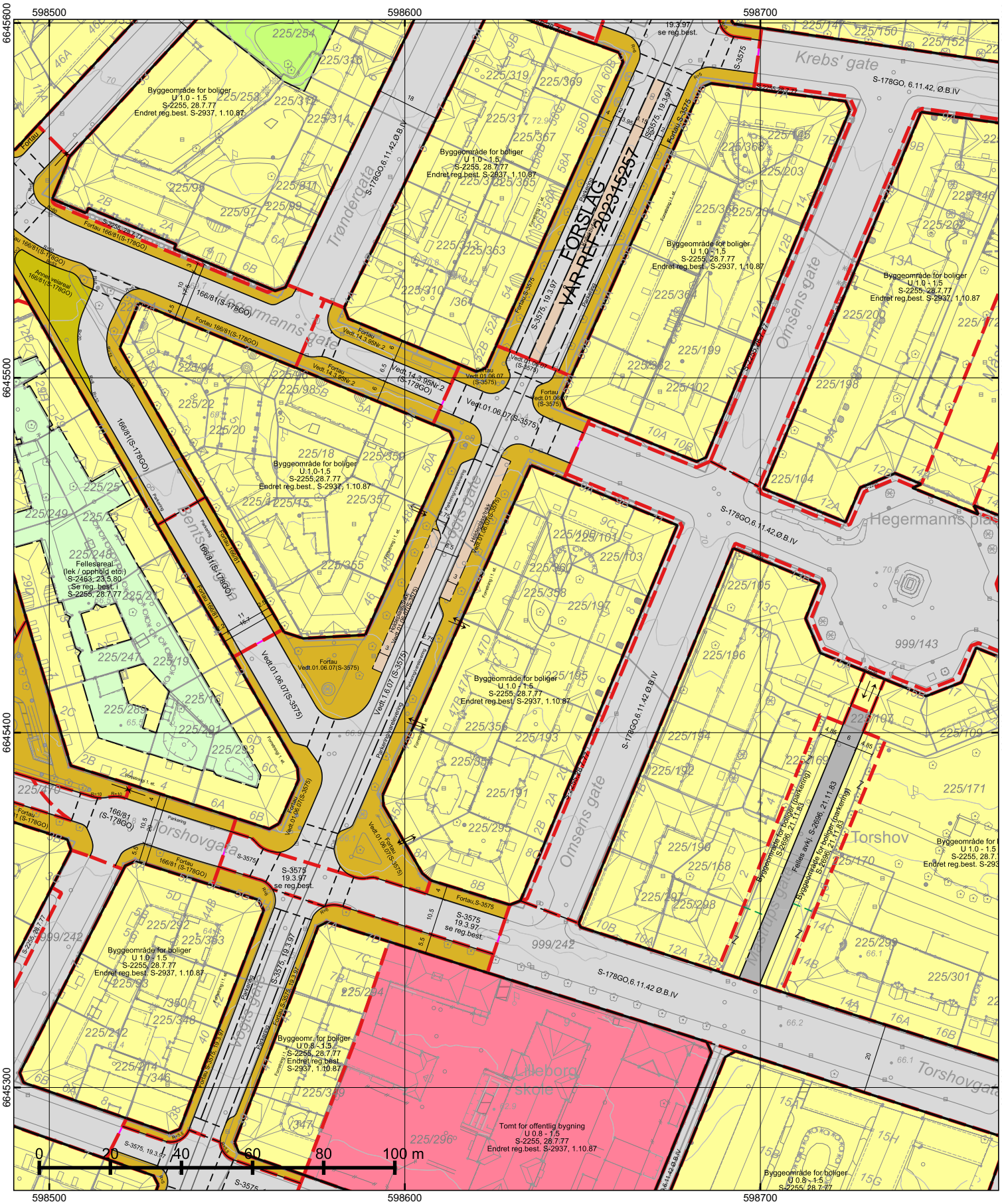
Annet

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

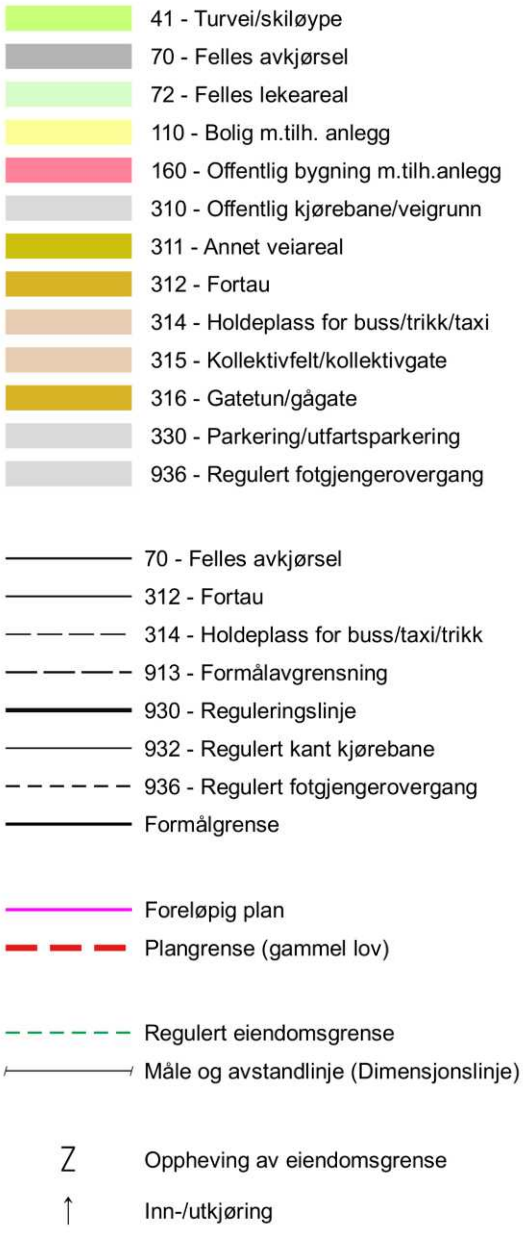
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

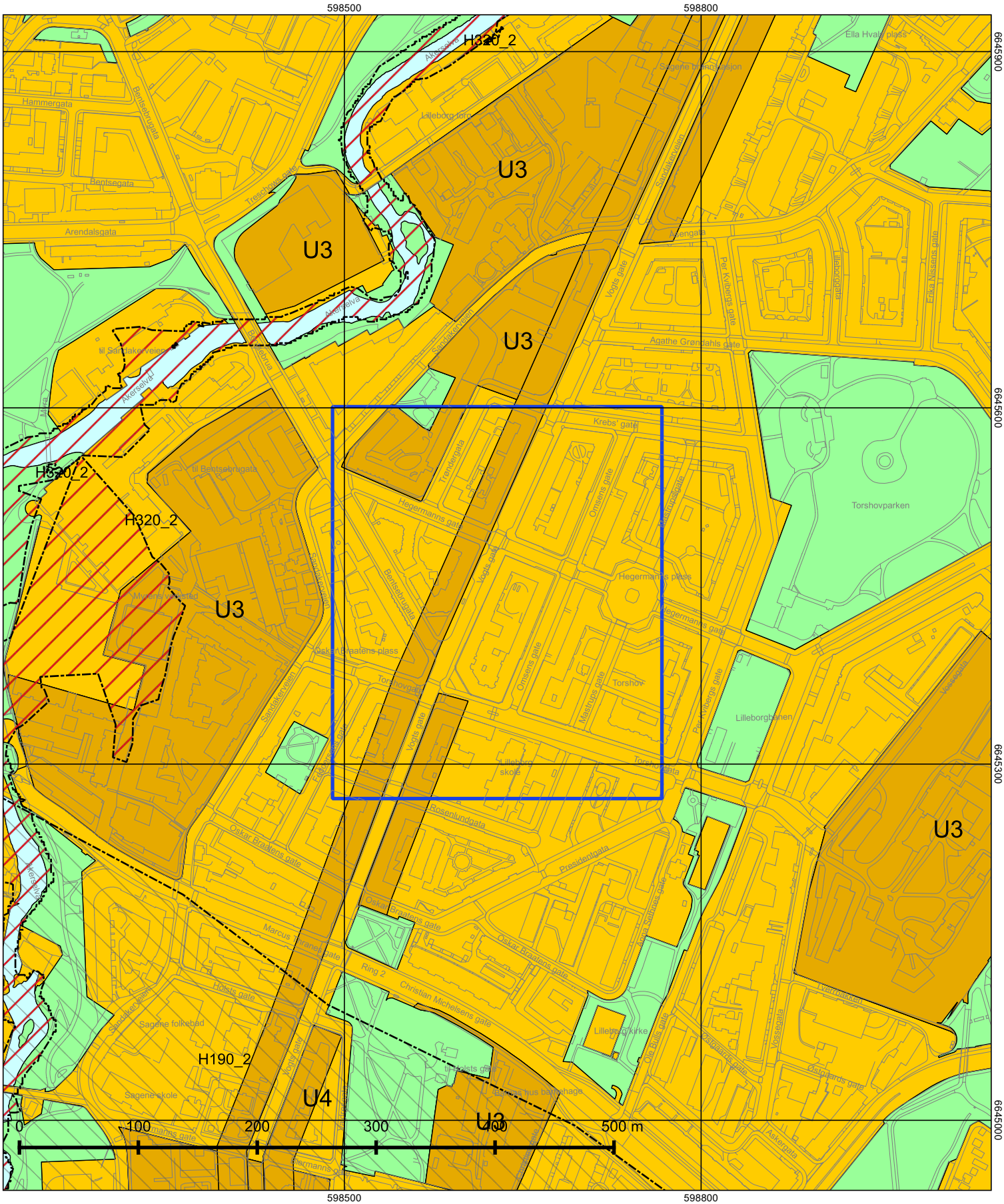
PlottID/Best.nr: 152269/ 86525736
Adresse: Vogts gate 49
Gnr/Bnr: 225/358
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152269/86525736
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

V010607

Vogts gate mellom Torshovgata og Helgermanns gate. Mindre vesentlig reguleringsendring for å utvide fortauene og etablere nye trikkeholdeplasser.

V010607 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 01.06.2007
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200603735
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-3537, 200603735

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vogtsgt. 49-51

J. nr. 335

1919

Våningshus.

Anmeldelse
Beregning
& Tegninger

N.A.

BYGNINGSSELSKABET
B.I.K. 335
1919
KRISTIANIA

1.

Expeditions-Dokument

angaaende Paaningshus

paa Matr.-No. 49a og 51 Vogtsgate

Indleveret 15 April 1919 Attesteret 12-4-1925

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.

335/1919

Parcellmaaling er ikke foretat
Vogtsgate er opmaalt
Bredde 20 m med 1.5 m byggelinje

387/1919 335/19

Kria 24-4-19

Gjaa

Oversendes Kria. Vandledningsvæsen. til Behandling.

335/19

25/4 19

J. Pettersen

2

Jnr. 156/19.

Gulvenes underkant maa overalt ligge i lovlig høide over terrænget. Kjøkkenerne X maa ha lovlige gulvflater og lysflater. W.C.rummene maa ha vandtætte gulve, tilstrækkelig lys og effektiv ventilation. Trapperummene maa gis let adgang til utluftning gjennem øverste vindu eller en ventil. Gaardsplassen maa overdækkes vandtæt i den utstrækning den ikke utlægges til have.

555/19

Kristiania sundhetskommission 14. mai 1919.

611/1919

555/19

N. G. til indstilling.

20/5 19

J. Bottum

Tilbakesendes ber. bygningsdirektøren.

A. Dispensation tilstrænges jfr. § 47 6e for beboelse i kjeld. 3 etager og jfr. § 47 6e for trappernes direkte forbindelse med kjælderen.

B. Dispensation tilstrænges jfr. § 31 for brandvæggene, som i alle tilfælde maa ha mindst 1 stens kompakt mur og ikke ydermere svækkes ved indlagte kanaler.

C. Tilfælde mod nabo strides mot § 31 2.

1. Klosk og vinje rør lægges under gulvene maa anmeldes.

2. Beregningen for anvendte jernkonstruktioner maa fremsendes til godkjendelse.

3. Murarerklæring maa fremsendes.

Endelig godkjendelse kan ikke meddeles førinden 1° de i punkt A. B. og C. nævnte dispensationer er meddelt i h. t. § 103 2d, 2° den i punkt 2 nævnte redegjørelse er fremkommet og godkjendt, 3° de fremsendte fundamenteringsforslag er godkjendt og 4° kloakanlægget i sine hoved-

3

Trak er anmeldt og godkjendt.

Kria. 27/5 - 1919

A Skiødaael

333/19

Foranstaaende underskrift bekræftes og meddeles anmelderen sammen med sundhetskommissionens paategning.

Kristiania 28de mai 1919.

H. J. Sparre

meddelt 28/5 19

333/19

Til bl. 8-9, fundamentering forslag med beregning, istedetfor vanskelig at bomme.
Ved pos. a, bl. 10, maa dog sinderlagsplatene være ca. 200 m/m ~~forøvrigt sidde at bomme~~

meddelt 2/6 19

Kria. 31/5 19

H. J. Sparre

J. Pettersen

Oversendes Kria. sundhetskom. til ytterligere behandling.
bl. 11-12.

333/19

29/7 19.

J. Pettersen

Sundhetskommissionen har fattet følgende

Beslutning:

"Sundhetskommissionen vil ikke motsætte sig at anlægget godkjendes som prøve men forbeholder sig adgang til senere om fornødent at kræve de forandringer ved anlægget som ansees fornødent.

Rummet, hvori ovnen staar, maa isoleres helt fra de øvrige kjældere og

maa gis et for gasarter uigjennemtrængelig tak. Der maa sørges for en forsvarlig - eventuel kunstig - ventilation baade av nævnte rum og tømningschakten. Denne maa forsynes med forsvarlig og lukket trakt for indkastningen og gis tilstrækkelig fald, saa avfaldet ikke blir liggende i samme. Over trakten bør der anbringes skjermtak. Rummet maa forsynes med elektrisk lys og maa ikke benyttes til opbevaring av søppel eller aske og slagg. Disse 2 sidstnævnte stoffe skal opsamles i en større beholder, der tømmes naar fornødent.

Det forutsættes at brænding og tilsyn foregaar paa forsvarlig maate og under regelmæssig kontrol."

Kristiania sundhetskommission 21 august 1919.

Efter bemyndigelse

KGL. SUNHEDSKOMMISSIONS J.No. 1093 1919 INGENIØR

335/1919

L. Diesen.

N.B. til nødtørftig indretning i anledn. 11-12.

24/8 19

L. Pettersen

KRISTIANIA 526 19. BRANDVÆSEN

335/1919.

Oversendes Hr. Byggeinspektøren til Akt. i Anl. Bl 11-12.

Kristiania 25te Aug. 19. for Inspektøren

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren i nordre distrikt. Snit av forbrændningsrummet medfølgt bedes vedlagt.

Kristiania den 26. august 1919.

Tilbakesendes Hr. Bygningsinspektøren under Henvisning til foranstående Følgeskrivelse fra Brandvæsenet.

335/1919

Kristiania 27de Aug 19. for Inspektøren

Vogtsgt. 49-51

F. nr. 1069

1920

V. v. oppvarming.

Anmeldelse
Tegning

STORTINGSCHEFEN
1069
1920
KRISTIANIA

M. d.

1.

Expeditions-Dokument

angaaende varmtvands-centralop. varmningsanlæg.

paa Matr.-No. 51 Vogts Gate 1

Indleveret 20 Sept. 1920 Attesteret 5/10 – 1923

1069/20

Ovennævnte Tegn. sendes herved til vedkommende.

4/10 20.

L. Pettersen

Kjelen maa fyres med røksvag brændsel og ikke gjøre ombrænde ved røk.
Fyrhullene maa ~~forsynes~~ forsynes med lemmer for pudsehullene og ventilationsrøret til sodkis fyre.

Kristiania sundhedskommission 7 oktbr. 1920
Efter bemyndigelse
L. Diesen.

KRA. SUNDHEDSKOMMISSIONS
J.No. 1493
1920
INGENIØR

1069/20

M. D. til videre behandling.

8/10 20.

L. Pettersen

1069/20

2

Tilbakesendes kr. byggingsdelen.
Anmeldelsen anbefales godkjendt i h.t. fremstaaende påtegning

Kra. 9/10 - 1920
A. Kielland

1069/20

Godkjendes som indstillet.

meddelt 11/10 20

Kria. 11/10 20.

H. J. Sparre.

J. Pettersen

Overrendes Kristiania Sundhedskommission til Behandling

Kristiania 1ste April 1921.

A. Kielland

Nybygget mangler ventilations-
overløb til saakaldt Skorstensrør.

Kristiania sundhedskommission 5 April 1921
Efter bemyndigelse

A. Dieson.

Sigurd Bay

KRA. SUNDHEDSKOMMISSION
304
1921
INGENIØR

meddelt 6/4 21.

3

Oversendes Kristiania Sundhetskommission til Uttalelse i Anledn. vedk. Søknaden fra Mürer Seiger (Bl 2).

Hvra 14/6 21 G. Bull.

Ansøgningen kan ikke anbefales imødekommet. Ventilen kan anbringes i ventilationsrøret for W.C.

Kristiania sundhedskommission 20 juni 1921
Efter bemyndigelse
A. Diesen

940/1921

Meddelt 21/6 21. Sigurd Bay.

Oversendes Hvra-sundhetskommission til fornyet besigtigelse

Hvra 7/11-21. G. Bull.

Intet at bemerke.

Kristiania sundhedskommission 15 novbr. 1921
Efter bemyndigelse
A. Diesen

1676/1921

Schema Nr. 2.

Bygge-Anmeldelse.

BYGNINGSCHEFEN
B. J.-No. 1069-1900
KRISTIANIA

Bygningskommissionen har under 21de Juni 1899 for Anmeldelse omfattende Indredninger, Reparationer, ydre og indre Ombygninger og Forandringer, større Skur og Udhuse uden Rum bestemt til varigt Ophold for Mennesker, med lignende Anbæg og Arbeider, vedtaget dette Schema (Nr. 2), som bliver for hver Post nøiagtig at udfylde og indlevere med Bilag, alt i 2 Exemplarer tilligemed Anmeldelsesgebyr. For de Poster, som ikke vedkommer det anmeldte Arbeide, anføres dette udtrykkelig. Alle Maal, som er nødvendige for at prøve Arbeidets Lovmedholdighed, skal være indskrevet i Tegningerne og angivet i Texten. Arbeider, som udføres ind til Nabogrændse, skal anmeldes for vedkommende Nabo i Henhold til Lov af 27de Mai 1887 § 3 angaaende Naboeiendomsforhold. Tegningerne skal være udført paa Lærred og være daterede samt signerede. **Anmeldelsen maa indsendes gjennem Bygningsinspektøren.**

J.-Nr.

Til

Bygningschefen.

I Henhold til Bygningslovens § 25, anmeldes herved, at efternævnte Byggearbeider agtes udført paa

Matr.-Nr. antagelig 51 i ~~Hegdehaugs~~ Vogts gate (Hjørnet af Vogts gate.)

§ 25. Passus 2, Litra a. Vedlagte Tegninger.
Passus 2, Litra b. Forklaring om Arbeidets Udstrækning og Beskaffenhed.
Passus 2, Litra c. Situationsplan.
Passus 2, Litra d. Stabilitetsberegning.

§ 42. Loftsværelser, Portrumsværelser.

§ 43. Indredning af Kjælderrum til varigt Ophold for Mennesker.

§ 54. Udbygning.

§ 56. Skur, deres Oiemed.

§ 59. Pass. 1. Lokumer.
Pass. 2. Stald, Fjøs og Grisehus.

§ 65. Skorstenspiber. Litra d. Stabilitetsberegning, cfr. § 57.

§ 30. Gadens Bredde, cfr. § 6, 3die Passus. Bygningens Høide.

§ 65, 66, 67. Røgpiber og Ildstedsanlæg.

2

§ 71, 72, 73 og 74 samt 75. Nye Ildstedsanlæg, Dampkjedler, Varmeapparater m. m, eller forandrede i forbindelse med de øvrige Arbeider.

Fra en i kjælderen opstillet støpejernskjele for varmt vand føres tilførsels - og returledning - under kjældertak til de i 1ste etg. opstillede radiatorer.

Ledningerne isoleres paa vanlig maate og lægges i den lovbefalede avstand fra træverk.

§ 76. Ildsfarlige Anlæg.

Høiden i kjelerummet = 2,5m.

Taket pusses ildfast.

Kub. indhold af de opgivne rum = 350 m³

§ 78. Industrielle Anlæg.

§ 84. Fyld i Stubbelofter og Vægge.

§ 87. Isolation af Jernkonstruktioner.

Gjældende Servituter med hensyn til Grundens Bebyggelse.

Kristiania den 30te Sept 20.

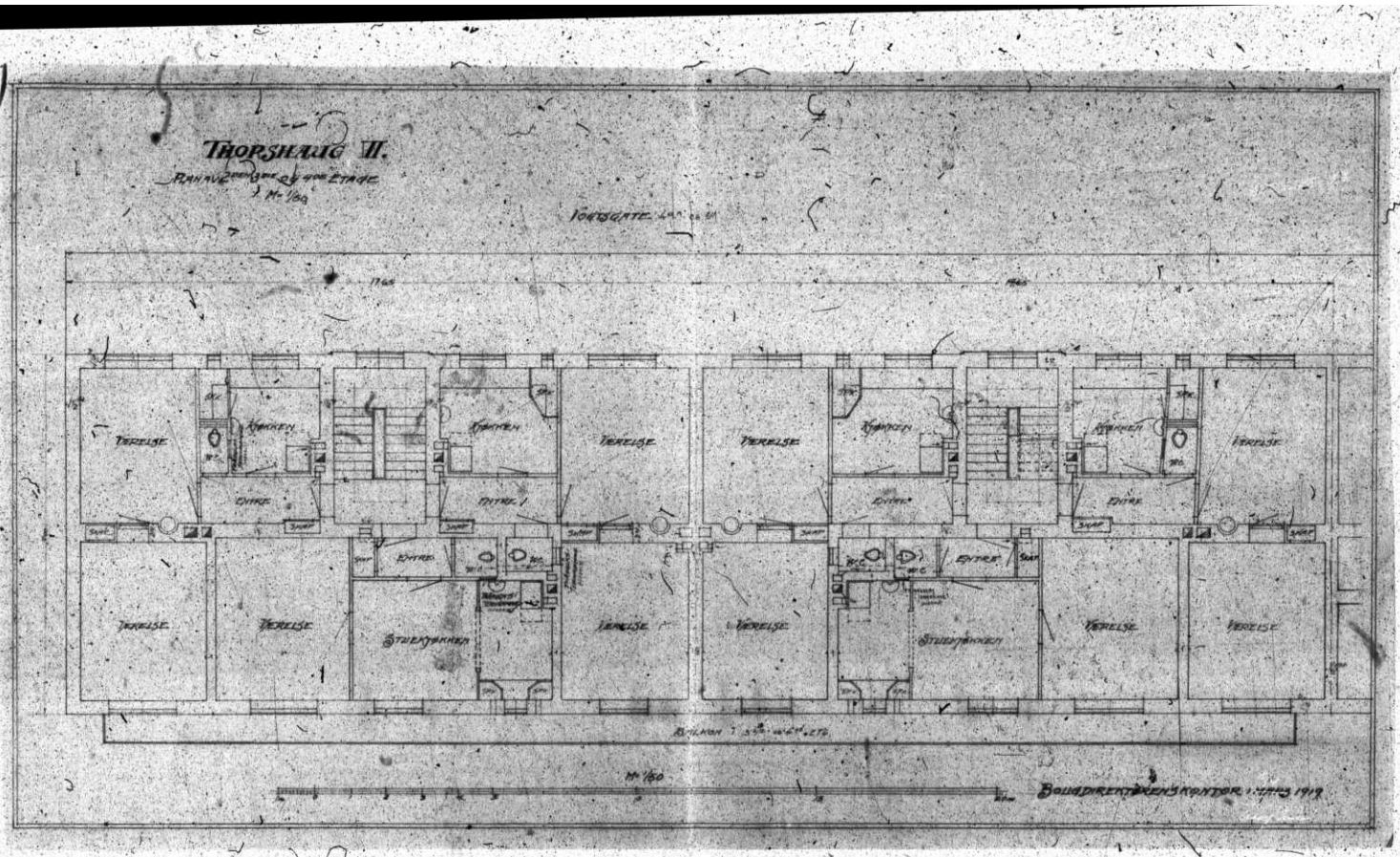
Centralopvarmningskompaniet „IDEAL"

Eier Christiania Sparebank — Anmelder

Adresse Øvre Slotsgate 3 — Adresse Peder Claussons gt 2

Ansvarshavende Moldenhauer & Steffens

Adresse Peder Claussons gt 2


THORSHAUG II.
PLANVED 1ST OG 2 DET 2DEN ETAGE
M=1/100
TERRASSE
KJØKKEN
ENTRE
STUE/SOVEROM
BALKON
M=1/50
BOLIGDIREKTØRENS KONTOR 1913

11

Festekontrakt.

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....A/S Oslo Leiegårder.....

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

Denne har fått matr. nr. som er spesifisert på vedheftede tillegg.... 10/2 og 9/7 15/4-1920 og

og er .6143.9... m² stor. Målebrev, datert ...-1919....., tinglyst .4/10-1921. er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være ...70..... år og regnes fra ..1/11-1951.. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. .1843.-..... beregnet etter .3%.... pst. av grunnprisen kr. ..10,-..... pr. m₂ ~~tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det blir foretatt bygging på tomten~~

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

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

Tillegg til § 7 se vedheftede tillegg.

§ 8.

Forsikring.

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

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Oslo den 31 oktober 1951

Som fester:

A/S Oslo Leiegårder

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Tillegg til festekontrakt vedkommende Torshov kvartal V og VI.

De bortfestede arealer har følgende matr. nr:

Hegermannsgt. 7/9/10/11.
Kjølsengt. 4,6,8,10,12,14.
Krabbegate 7.
Vogtsgate 49,51, 59.

14

Tillegg til § 7.

"Etter annen setning (3.linje) skytes inn:

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

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4-1951 vikes prioritet med inntil 1 - ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.039.200,- og kr. 336.100,- begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

A/s Oslo Leiegårder

Dagbokført som dok nr. 14065 1951 den 6. novbr. 1951
ved Oslo byskriverembede, østre distrikt
Innført i grunnbok nr bl. som vedk.
foranstående eiendommer
Avskrift i bok 7 a bl.
For tinglysing betalt til Statskassen kr. 48,-

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

G. Otterbech (s)

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

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

Kaare Aril (s)

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

Oslo byskriverembede østre distrikt 2/4 - 52.

G. Otterbech
(s)

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

O s l o, den 6. september 1954

A/S Oslo Leiegårder

for Oslo kommune
Boligrådmannen

Trygve Nilsen (sign.)

C. Kjöniksen (sign.)

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

Oslo, den 28. desember 1954.
Boligrådmannen,

Som eldre fester.

Oslo Leiegårder

Som ny fester.

Boliglaget
Torshov kv. VI

Ole Johansen.
Sagot Ellingsen.

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.

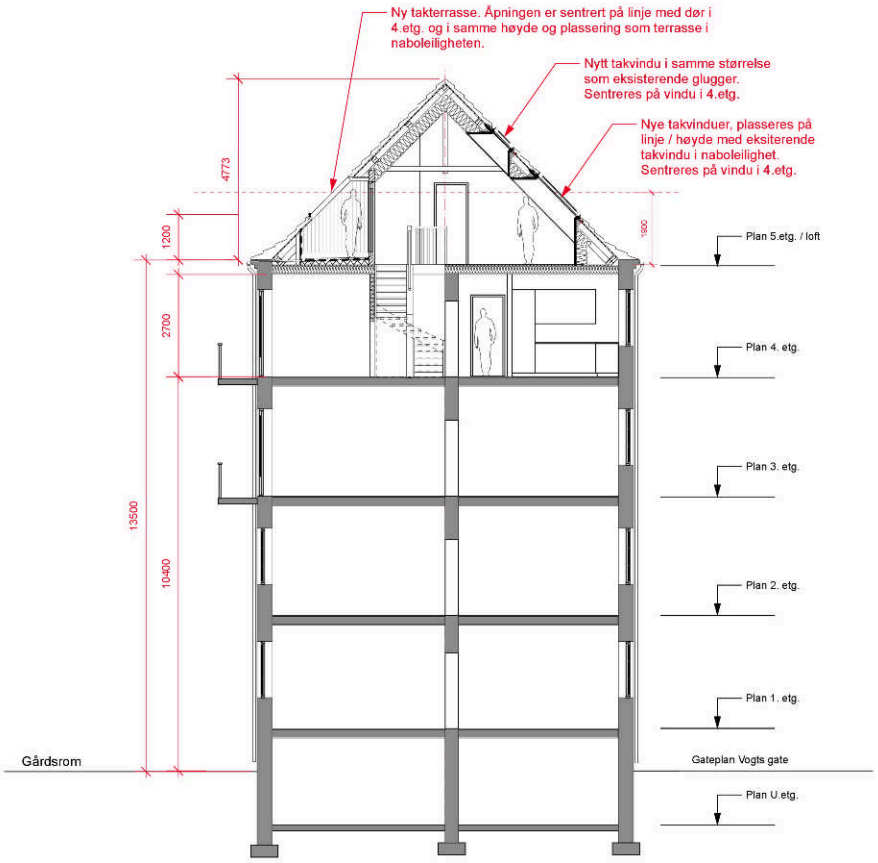
Ta kontakt ved spørsmål
Ta gjerne kontakt med undertegnede saksbehandler, på e-post: anita.bliksvar@eby.oslo.kommune.no eller på telefon: 21 80 21 80, hvis noe er uklart.

Med vennlig hilsen

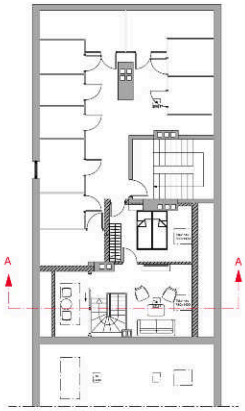
Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.



Snitt A-A



5.etg. /loft

REV	DATO	BESKRIVELSE

TILTAKSHAVER:
Emil Larsen

PROSJEKT:
Loft
Vogts gate 49
Oslo

ARKITEKT:
Linealis AS
Løkenåsen 14, 1900 Fetsund

SKALA:	1:100/A3	DATO: YMD	2025.08.10	TEGNET AV:	EA

FASE: Snitt

TEGNINGSNUMMER: A-02.00

Alle rettigheter til denne tegningen tilhører Linealis AS. Tegningen må ikke kopieres eller brukes uten skriftlig samtykke fra Linealis AS.



Eksisterende fasade mot Vogts gate



Ny fasade mot Vogts gate

REV	DATO	BESKRIVELSE

TILTAKSHAVER:
Emil Larsen

PROSJEKT:
Loft
Vogts gate 49
Oslo

ARKITEKT:
Linealis AS
Løkenåsen 14, 1900 Fetsund

SKALA: 1:200/A3	DATO: YMD 2025.08.10	TEGNET AV: EA

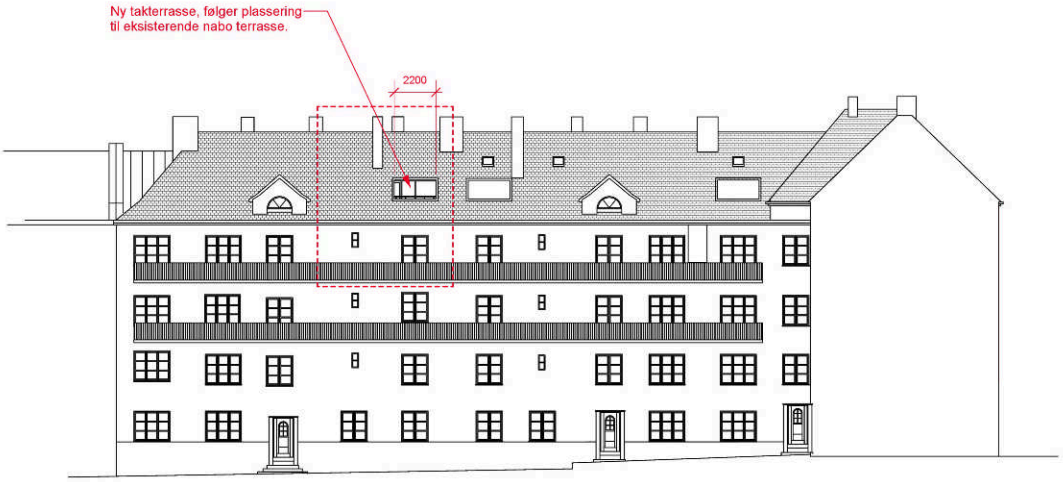
FASE:
Fasade Vogts gate

TEGNINGSNUMMER:
A-02.01

Alle rettigheter til denne tegningen tilhører Linealis AS. Tegningen må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig for tredjemann uten skriftlig samtykke fra Linealis AS.



Eksisterende fasade mot gårdsrom



Ny fasade mot gårdsrom

REV.	DATO	BESKRIVELSE

TILTAKSHAVER: Emil Larsen

PROSJEKT: **Loft**
Vogts gate 49
Oslo

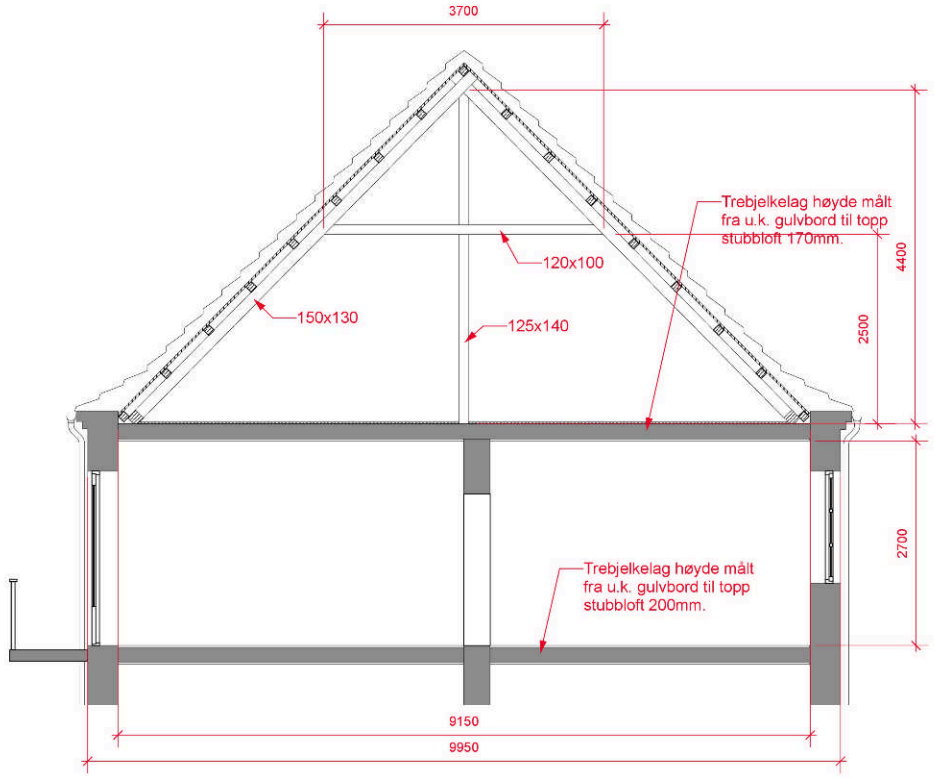
ARKITEKT:
Linealis AS
Løkenåsen 14, 1900 Fetsund

SKALA: 1:200/A3	DATO: YMD 2025.08.10	TEGNET AV: EA

FASE: Fasade gårdsrom

TEGNINGSNUMMER: A-02.02

Alle rettigheter til denne tegningen tilhører Linealis AS. Tegningen må ikke kopieres eller brukes til noe annet formål enn det den er utarbeidet for, uten skriftlig samtykke fra Linealis AS.



Eksisterende snitt

REV	DATO	BESKRIVELSE

TILTAKSHAVER: Emil Larsen

PROSJEKT: **Loft**
Vogts gate 49
Oslo

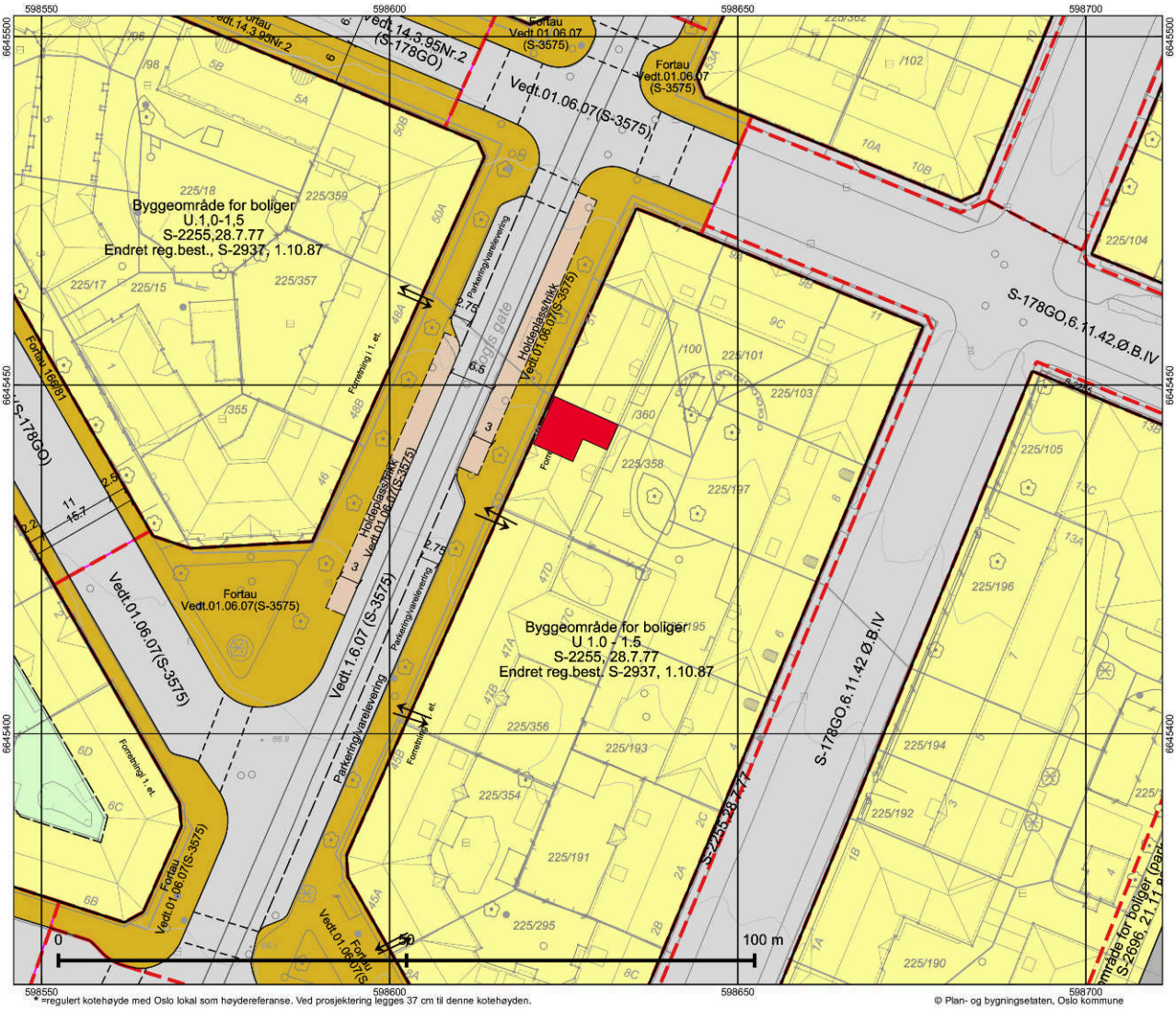
ARKITEKT:
Linealis AS
Løkenåsen 14, 1900 Fetsund

SKALA: 1:50/A3	DATO: ÅMD 2025.08.10	TEGNET AV: EA

FASE: Eksisterende snitt 1:50

TEGNINGSNUMMER: A-02.03

Alle rettigheter til denne tegningen tilhører Linealis AS. Tegningen må ikke kopieres eller brukes til andre formål uten skriftlig samtykke fra Linealis AS.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.07.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: VOGTS GATE 49

Gnr/Bnr: 225/358

PlottID/Best.nr: 329612/ 86515236

Deres ref.:

Kommentar:

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

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

Se tegnforklaring på eget ark

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

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

26.08.2025 14:02:31 AR695620031

Her skal vi bygge, rive eller endre

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

Vi varsler herved om

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

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Hei

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

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

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

26.08.2025 14:02:31 AR695620031

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

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

Innvendig lydskille, dette vil bli ivaretatt av arkitekt.

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

Utover dette viser vi til vedlagte tegninger.

Mvh
Kjetil Iversen
twsp.no

26.08.2025 14:02:31 AR695620031

Plan(er) som gjelder for eiendommen

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

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

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

Merknader til byggeplanene sendes til

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

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

26.08.2025 14:02:31 AR695620031

Nabovarselet er signert av

KJETIL IVERSEN på vegne av THE WAGONSHED PROJECT AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

26.08.2025 14:02:31 AR695620031

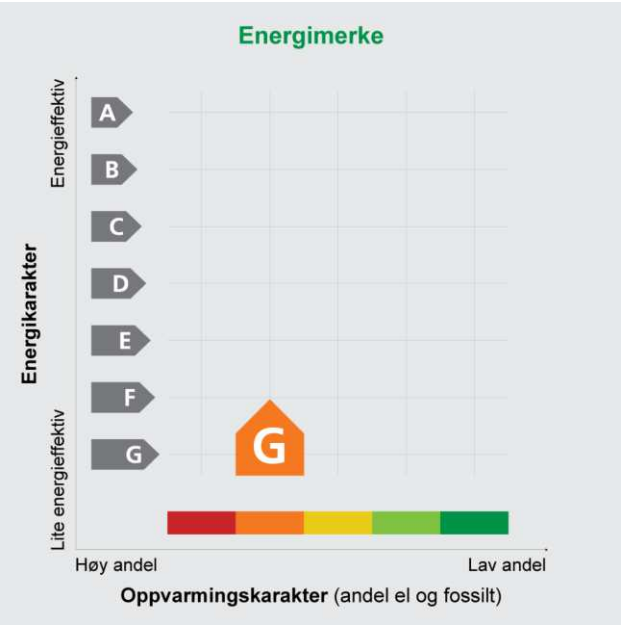
26.08.2025 14:02:31 AR695620031

Filvedlegg:

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vogts gate 49
Postnr	0477
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	4 /
Gnr.	225
Bnr.	358
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	202
Merkenr.	A2019-1055010
Dato	24.09.2019



Innmeldt av	Annette Marie Kollenborg

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1920
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	41
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vogts gate 49
Postnr/Sted: 0477 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr: 202
Dato: 24.09.2019 12:46:27
Energimerkenummer: A2019-1055010
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Annette Marie Kollenborg

Gnr: 225
Bnr: 358
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

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

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vogts gate 49, 0477 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 358, andelsnr. 4 i BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 6 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260012

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Cecilie Elliott Jørstad

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 454 69 283

E-post: cecilieelliott.jorstad@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.
