

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Hegermanns gate 14 A
0478 OSLO
Gnr./Bnr.: 225/106
Oslo kommune

Rapportdato: 12.09.2026
Befaringsdato: 29.07.2026
Referansenummer: 15084437

Areal

Leilighet
Bruksareal: 60 m² (BRA-i: 50 m²)

Totalt bruksareal: 60 m² (BRA-i: 50 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

John O. Ljungblom
40645987

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	29.07.2026
Referansenummer	15084437
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0219
Hjemmelshaver/selger	Ingrid Ågren Høegh
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Ingrid Ågren Høegh
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	20 °C
Rapportdato	12.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Hegermanns gate 14 A
Postnummer/sted	0478 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr./Festenr.:	225/106/557
Andelsnr.	25
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET A/L TORSHOV KV 8
Tomt	Festet tomt: 557 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1924		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet beliggende i bydel Sagene, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte/ betongsteinlagte internveier, plenareal, lekeområde og diverse beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1924.
Grunnmur av betong med sparestein.
Bygget er oppført med kjeller og loftetasje.
Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk.
Utvendige fasader av murpuss.
Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttertak i trekonstruksjoner.
Yttertak er belagt med takstein. (Taket er ikke besiktiget). Entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med to-lags glass og karmer/rammer av treverk fra 2013.
Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming med elektrisitet via gulvvarme på bad samt stedvis panelovner i andre rom.

Boligen inneholder
Entré, toalettrom, stue, kjøkken, soverom og bad.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad med tilkomst fra soverom.		Overflater vegger	9	
		Fallforhold rundt sluk	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Vannrør	9	
		Avløp (inkl. sluk)	9	
		Ventilasjon	9	
		Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
Toalettrom - Med tilkomst fra gang.		Overflate gulv	10	
		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
Tekniske anlegg		Varmtvannsbereder	11	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	11	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		1. Etasje	11	
Yttervegger inkl. fasader		Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftsetasje		3		3	
		Loftbod			
1. Etasje	50			50	
	Entré, toalettrom, stue, kjøkken, soverom og bad.				
Kjelleretasje		7		7	
		To kjellerboder			
SUM	50	10		60	
	Total bruksareal: 60 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til ca. 2,77 meter.

Loftbod er oppmålt til 3m2 (BRA-e).

En av kjellerbodene er oppmålt til 6m2 (BRA-e).

Den andre av kjellerbodene har et totalt gulvareal (GUA) på 5 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 1m2 av arealet måleverdig som bruksareal (BRA -e). De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4 m2.

Adkomst til bodområder via felles trappegang. Tilkomst til boder via felles bodområder.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 28.7.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad med tilkomst fra soverom.

Baderom fra 1988 oppgradert med nytt smøremembran, gulv, vegger og innredning omkring 2010 ihht opplysninger fra selger. (Dokumentasjon er ikke fremlagt under befaringstidspunktet). Flislagt gulv med gulvvarme. Malte vegger og våtromstapet. Malt himling. Gulvstående innredning med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Skap med speil og overlys på vegg over servant. Dusjkabinett med hånddusj og regnfallsfunksjon i hjørne. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast vurdert å være tilkoblet avløpsrør av jern/soil.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater gulv - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Overflater vegger	Se punkt vanntett sjikt / membran gulv og vegger for vurdering av vegger med våtromstapet.
Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). På grunn av bruk av dusjkabinett med dusjvegger vurderes imidlertid forholdet ikke å utgjøre et vesentlig avvik. Tiltak anses derfor ikke som nødvendige så lenge denne løsningen opprettholdes.
Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Våtromstapet som utgjør tettesjikt på vegger har tegn til utettheter i skjøter. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen mtp smøremembran er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Vurderingen av våtrommet forutsetter fortsatt bruk av dusjkabinett.
Tettesjiktets tilslutning til sluk	Selv om våtrommet er oppgradert, er sluket ikke skiftet. Overgang mellom vanntett sjikt og smøremembran samt utførelse mtp klemring er uoversiktlig. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for utettheter i overgangen mellom sluk og vanntett sjikt. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke er registrert synlige skader ved befaring. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedring eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
Vannrør	Det vurderes at vannrørene er skiftet eller delvis skiftet etter byggeåret, men det er ikke kjent når dette ble gjort, eller omfanget av arbeidet. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) er vurdert til å ha en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
Avløp (inkl. sluk)	Avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad

Kjøkken

Innredning fra eldre ukjent eksakt årstall. Glatte fronter. Benkeplater av laminat. Nedsenket benkebeslag med dobbel oppvaskkum. Ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående hvitevarer. Komfyr med keramisk platetopp. Ventilator under overskap. Kjøleskap med frysedel. Oppvaskmaskin under benk. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast vurdert å være tilkoblet avløpsrør av jern/soil.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 1	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten å ha medført funksjonelle konsekvenser med dagens bruk.
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløpsrør	Avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Toalettrom - Med tilkomst fra gang.

Toalettrom fra eldre ukjent eksakt årstall. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning med ett-greps armatur. Speilskap på vegg over servant. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Naturlig avtrekksventil på vegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med utskjæring rundt toalett. Forholdet kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløpsrør	Avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør av kobber.
Leilighetens stoppekran er plassert ved toalett.
Stakeluke er plassert på toalettrom.
Varmtvannsbereder på 198L (fra 1999) plassert i kjellerbod.
Ved å legge til koden under vil alle tekstlinjer automatisk trekkes sammen til ett avsnitt. Kodeordet må ikke endres. Ved bruk av koden kan man ikke lengre gjøre manuell tekstbrytning, legge inn linjeskift, eller lignende.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke

TG 2	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
		Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat og belegg ved gang. Veggflater med slette malte flater. Himlingsflater med slette malte flater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ildsteder

TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Det observeres enkelte riss på skorsteinens pussede overflate på stue. Konsekvens er at forholdet kan gi varierende og dårlig trekk i skorsteinen, og i verste fall spredning av branngasser og medføre brannfare. Foreslått tiltak er videre undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge om lokale utbedringer er tilstrekkelig eller om utskiftning er nødvendig.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

TG 2	1. Etasje	På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 16mm. På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 16 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss.

TG 2	Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	Avskalling av maling/murpuss observeres stedvis i overflaten. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er blant annet at forholdet kan medføre økt fuktbelastning i konstruksjonen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Vinduer og ytterdører

Entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med to-lags glass og karmer/rammer av treverk fra 2013.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Kursfortegnelsen er ikke fullstendig utfylt, siden enkelte av kursene mangler merking av tekniske spesifikasjoner(kurs 7). Konsekvensen av ufullstendig merking er at dette kan medføre utfordringer ved praktisk bruk, samt ved vedlikehold eller oppgraderinger, og at korrekt merking er et forskriftsmessig krav for dokumentasjon av det elektriske anlegget.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten. Anlegget er sikret med en kombinasjon mellom automat- og skrusikringer. Det finnes ikke et direkte krav om at man må skifte ut gamle skrusikringer i boliger, men likevel gjøres det oppmerksom på at denne delen av det elektriske anlegget har høy alder. Konsekvens er at eldre anlegg ikke alltid er tilpasset dagens bruk, og den generelle anbefalingen er oppgradering.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt i kjellerbod under leiligheten. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Se egenerklæringskjema 2.1.4. Forholdet bør undersøkes videre.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ja, eier opplyser at radonmåling er utført og at tiltak er iverksatt. (Rapport er ikke fremlagt under befaringstidspunktet). Men det foreligger ikke nye målinger etter at tiltakene er gjennomført. Dagens eksakte radonverdier er derfor ikke kjent under befaringstidspunktet.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.
Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som beliggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Boligen er imidlertid en del av et større boligkompleks, og basert på boligens plassering i bygget vurderes det som lite sannsynlig at den aktuelle boenheten blir påvirket i nevneverdig grad av de aktuelle naturforholdene. Det anses derfor ikke å være behov for særskilte tiltak eller ytterligere utredning knyttet til dette forholdet for den aktuelle boligen. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold kan ha betydning for eventuelle fremtidige tiltak eller endringer som gjelder felles bygningsmasse i boligkomplekset, og som dermed kan påvirke beboerne indirekte.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

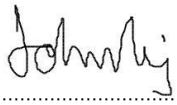
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 40645987

Egenerklæring

Hegermanns gate 14 A, 0478 OSLO

28 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hegermanns gate 14 A	Hegermanns gate 14 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpte i august 2022, med overtakelse i oktober 2022.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har selv bodd i leiligheten med unntak av to kortere perioder fra 18. august 2024 til 21. desember 2024, og 15. januar 2026 til 31. august 2026.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 80653200

Informasjon om selger

Selger

Høegh, Ingrid Ågren

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

30+

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

1988 delt av soverom til bad. Det ble søkt styret med påfølgende godkjenning av tidligere eier. I tidligere salgsoppgave er det oppgitt "av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad."

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ikke oppgitt av tidligere eier.

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ikke oppgitt av tidligere eier.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

30+

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

1988: Våtromsgulvbelegg, sluk nedfelt i belegg, våtromstapet.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ikke oppgitt av tidligere eier.

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ikke oppgitt av tidligere eier.

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2010

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ca. 2010: Pålagt smøremembran/nytt sluk, flislagt gulv, ny våtromstapet, våtromsmaling tak.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ikke oppgitt av tidligere eier.

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ikke oppgitt av tidligere eier.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ikke som jeg kjenner til, men tidligere eier har oppgitt: "2013 og 2018 - Lekasje fra takrenner førte til fuktinnslag i vegger. Brl var ansvarlig for utbedringer foretatt av fagfolk."

Tidligere eier har også oppgitt at det har vært vannskade/hull i kjøkkentaket fra leiligheten over i forbindelse med flere ombygninger der (sist i 2015). Jeg har ikke hatt noen vannskader/lekkasjer i perioden jeg har bodd i leiligheten (2022-2026).

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2013

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

2013-2014. Nye vinduer. Brl sitt ansvar.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Brl sitt ansvar.

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

usikker

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Brl har utbedret drenering rundt nedre del av gårdsrommet - oppgitt av tidligere eier.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ikke oppgitt av tidligere eier.

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

30+

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ca. 1989 skiftet ut hele elanlegget inkl. sikringer. I forbindelse med oppgradering av bad ble det fagmessig lagt varmekabler på badet. Tidligere eier finner ikke dokumentasjon på dette.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Granrud Elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2020

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

2020 Elvia utført eltilsyn.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elvia

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2014

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Pga eldre rør bestilte tidligere eier Comfort Storo AS for å kontrollere rør i 2014. Fant ingen feil.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Comfort Storo AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2025

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Borettslagets ansvar. 2025 og 2026: Strømpeforing av bunnledninger. Rørfornying (strømpeforing): Prosjektet for rørfornying gjelder avløpsrørene under bygningene (bunnledningene). Arbeidet omfatter spyling, rensing og strømpeforing av hovedstrekkene i hele gården. Dette utføres ved at en ny "strømpe" trekkes inn i de gamle rørene – det gir et nytt, tett og varig rør uten behov for graving.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Borettslagets ansvar

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Ifølge tidligere eier har borettslaget målt forhøyet radonnivå. Utbedret med avsug i kjeller og nå OK. 2021. Brl har ansvar og opplysninger.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Evnt. videre arbeid med rørprosjektet i borettslaget. Strømpeforing av bunnledninger utført i 2025 og 2026.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Tilleggskommentar: Jeg har hatt leiligheten i ca. 4 år og det har ikke vært noen problemer eller skader internt i leiligheten i denne perioden. De fleste opplysninger i dette skjemaet kommer fra tidligere eiers egenerklæring og tidligere salgsoppgave (begge fra 2022).

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 47158706

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ingrid Ågren Høegh	**2026-07-28**

Identification

Ingrid Ågren Høegh

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

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260219 . Vår ref.: 5508-1-025 Dato: 05.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Al Torshov Kv 8 Borettslag
Organisasjonsnr:	947173308
Andelseier:	Høegh, Ingrid Ågren
Medeier:	
Leilighetsnummer:	025
Adresse:	Hegermanns Gate 14 A, 0478 OSLO
Andelsnummer:	25
Gnr.	225
Bnr.	106
Borettsinnskudd:	Kr. 300,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 80653200.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene økes med 10% fra 01.01.2026
Parkeringsplasser blir tildelt av styret etter søknad. Det er lang venteliste. Festekontrakt med Oslo Kommune, opprinnelig 70 år fra 01.11.1951. Fornyet i 2021. Informasjon fra styret vedrørende salg av leiligheter som har utbygd loft og kjeller følger vedlagt. Styret ønsker e-postadresse og telefonnummer til alle nye eiere Vedtatt på generalforsamling 22.05.18: Det godkjennes ikke flere utbygginger i borettslagets kjellerarealer. De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig (mai, juni, september og november). Borettslaget har avtale med OBOS Nøkkel. En tjeneste fra OBOS som gjør det mulig å bruke digitale nøkler for å styre adgang til dører fra mobiltelefon, samt dele nøkler med familie, venner mv. Nøkkel leveres i samarbeid med Unloc. Utbedering/utskifting av soilrør er på gang, som vil medføre økninger i felleskostnader. Ingen endeligel vedtak foreligger. Kontakt styret for nærmere info.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207553077
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	6 858 991,00
Innfrielsesdato:	30.11.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208594079

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	4 893 010,00
Innfrielsesdato:	30.06.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 424,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	203,00	
Felleskostnader	2 987,60	
Internett	189,00	
Trafo	45,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	606,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 920,-
Annen formue:	11 720,-
Gjeld:	56 533,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207553077
Restsaldo:	23 926,62
Kapitalkostnader:	208,79
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208594079
Restsaldo:	17 036,22
Kapitalkostnader:	106,41
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 40 962,84,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på

at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Egeland pr. e-post: eirik.egeland@obos.no eller telefon: 22 98 89 94.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Lars Pedersen, e-post:torshovkvartal8@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Husordensregler Torshov kvartal VIII - Frankrikegården

Husordensregler for A/L Borettslaget Torshov kvartal VIII ble første gang vedtatt på stiftelsesmøte 19. november 1954, senere revidert 11. mai 2006. Sist godkjent på generalforsamling 7.mai 2024.

1. Formål

Formålet med husordensreglene er å bidra til et godt bomiljø for alle andelseiere i gården. Alle beboere skal bidra til å skape trivsel og en atmosfære som gir sosial trygghet for alle aldersgrupper i gården. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.

2. Regelverk

Husordensreglene gjelder i tillegg til borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Andelseieren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden, besøkende og andre som gis adgang til leiligheten, eller leier Trafoen.

Styret kan gi vaktmesteren fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Brudd på husordensregler innebærer brudd på avtalen mellom andelseier og borettslaget. Styret kan følge opp brudd med pålegg om endringer, eller utbedringer på andelseierens bekostning.

3. Bruk av leilighet

3. 1 Støy

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23:00 til kl. 07:00. Dette gjelder også for bruk av Trafoen og bruk av veranda/balkong/felles uteareal. Naboer bør varsles dersom man skal ha gjester eller avholde selskap som vil medføre mer støy enn normalt.

Naboer skal varsles før oppussing, ombygginger eller arbeid i leiligheter som vil medføre støy.

3.2 Ivaretakelse av leilighet

Alle rom må holdes rimelig oppvarmet og utluftet på en slik måte at man unngår skade og fukt i leiligheten. Det skal ikke etableres mekaniske vifter, utlufting eller andre innretninger som forstyrrer byggets naturlige ventilasjon. Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut mot felles oppgang.

3.3 Teknisk utstyr, vann og brann

Rørlegger eller elektriske arbeider skal utføres av autoriserte håndverkere/installatører. Arbeid for øvrig må utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte.

Toalett og avløp skal ikke benyttes til å kaste avfall som ikke hører hjemme der. Andelseiere har ansvar for å regelmessig rengjøre sluk på badet. Det må ikke helles ildsfarlige væsker eller matolje i avløpet eller kjøkkenvasken.

Andelseier må vite hvor leilighetens hovedkran er installert og hvordan denne stenges. Det bør installeres avstengningskran på oppvask- og vaskemaskiner og varmtvannsberedere.

Antenner eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

3.4. Balkonger og terrasser

Det skal vises hensyn ved røyking på balkong da dette kan være til sjenanse for nærliggende leiligheter og naboer.

Det er kun tillatt med bruk av gass eller elektrisk grill på balkong og terrasser.

3.5 Boder på loft og kjeller

Boder skal holdes i god stand. Andelseier er økonomisk ansvarlig for skader som påføres borettslagets eiendom som følge av gjenstander som oppbevares i boden.

Det skal ikke lagres eksplosjonsfarlige stoffer i bodene. Det skal ikke lagres mat i boder som kan tiltrekke skadedyr. Det skal heller ikke oppbevares gjenstander som kan forårsake fukt eller vannskader.

4. Bruk av fellesarealer

4.1. Trappeoppganger

Det skal ikke oppbevares gjenstander som f.eks. sykler, barnevogner, skoskap eller akebrett i felles trappeoppganger. Gjenstander som oppbevares i felles trappeoppganger fjernes for eiers regning.

Dører til oppganger, samt kjeller og loft skal alltid være låst.

4.2 Bakgård

Bakgården er til felles bruk, hygge og nytte for alle beboere. Dette omfatter også alle utemøbler. Det er ikke anledning til å reservere deler av fellesarealet ved å sette ut privat utemøblement som ikke tas inn umiddelbart etter bruk.

Hagegruppen er i samarbeid med beboerne ansvarlig for beplantning på borettslagets eiendom og i felles gårdsrom. Alle plikter å ta hensyn til og verne om plener og beplantning,

- Ballspill og annen lek på fellesareal må foregå med forsiktighet av hensyn til andre.
- Etter lek på fellesområder skal det ryddes. La fellesområdet se ut som det gjorde før bruk.
- Hage og øvrig beplanting har lettere for å ta varig skade ved uforsiktig behandling på vår, høst og vinter, bes alle ta hensyn til dette.

Ved bruk av hageslanger må vannet stenges forsvarlig av etter bruk. Barn skal ikke bruke hageslange uten foresatte til stede.

Det er ikke tillatt å røyke innendørs i fellesområder som trappeoppgang, loft, kjeller eller i Trafoen. Ved røyking utendørs skal det tas hensyn til om røyken sjenerer naboer og leiligheter.

Barnevognboder skal kun benyttes til oppbevaring av barnevogner. Bodene fordeles av styret etter behov. Når behovet opphører skal styret straks varsles for ny fordeling av boden.

For å unngå skadedyr, skal det ikke mates fugler fra balkonger eller vinduer, eller på annen måte legges ut mat til dyr i bakgården.

4.3 Tørkeskur og sykkelparkering

Tørking av tøy utendørs skal skje i tørkeskurene. Tøy skal tas inn straks etter tørking for å frigjøre plassen til andre.

To tørkeskur i bakgården skal brukes til både tørking av klær og parkering av sykler. Det skal tas hensyn til beboere som ønsker å benytte tørkeskurene til tørking av klær.

Området for sykkelparkering skal holdes ryddig og ødelagte sykler skal fjernes. Ødelagte sykler som ikke er fjernet innen vår- og høstdugnad blir fjernet av vaktmester.

5. Brannsikring

Borettslaget har installert felles brannvarslingsanlegg. Utstyr og detektor til dette må ikke fjernes og kan kun flyttes med styrets tillatelse. Årlig kontroll av anlegget er borettslagets ansvar. Andelseier har plikt til å slippe inn montør ved slik kontroll.

Det skal minimum være et brannslukkingsapparat i hver enkelt leilighet. Borettslaget har ansvar for service og utskiftning. I tillegg til felles detektor anbefales det å ha en ekstra røykvarsler i leiligheten.

6. Avfall og søppel

Husholdningsavfall kastes i utvendige avfallsdunker iht. gjeldende regler for kildesortering. Avfall skal ikke settes utenfor avfallsdunkene, på fellesarealer eller i trappeoppganger.

Det skal ikke kastes annet avfall i de respektive containere enn hva de er tiltenkt.

- Spesialavfall må leveres av andelseier til kommunens avfallsmottak.
- Glass, metall og klær kastes i egne containere som er plassert på ulike steder i nabolaget.
- Småelektronikk, lyspærer og batterier leveres i beholdere plassert på matbutikker.

I perioder med utbygging eller oppussing er andelseier ansvarlig for å besørge rydding og rengjøring på eget initiativ og for egen kostnad. Byggeavfall, herunder avfallssekker til henting, skal fjernes så raskt som mulig

I tilfeller der andelseiere plasserer gjenstander/søppel på borettslagets fellesområder, kan styret få dette fjernet for eiers regning.

7. Bruk av bil

Kjøring inne på området er ikke tillatt, unntatt for kortvarig av- og pålasting, transport av tunge kolli, bevegelseshemmede eller ved flytting. Tillatt kjøring skal skje i gangfart, det gjelder også kjøring i Mastrupsgate.

Parkering skal skje på fastsatte parkeringsplasser for andelseiere som er tildelt parkeringsplass, jfr. parkeringsreglementet.

Biler som ikke har tillatelse til å parkere kan bli bøtelagt, eventuelt også tauet bort for eierens regning og risiko.

8. Fellesvaskeri

Vaskeriet er åpent alle dager fra kl. 08:00 til 22:00. Vaskeriet er stengt på helligdager med unntak av søndager, samt 1. og 17. mai.

Vasketider kan reserveres maksimum 14 dager frem i tid. Beboere kan booke opptil 3 timer per gang. Reserver vask med telefonnummer, slik at du kan kontaktes ved behov. Reservasjon for vask blir ugyldig hvis ikke anvendt 30 minutter etter starttid.

Brukere av fellesvaskeriene er ansvarlig for å holde vaskerommet rent og ryddig. Lofiltre i tørketrommel skal alltid tømmes etter bruk. Vaskemaskin, tørketrommel og tørkerom skal tømmes for tøy innen reservert tidsbruk. Det er ikke tillatt å oppbevare tøy eller vaskeutstyr i vaskeriet.

9. Dyrehold

Det er tillatt for husstandene å eie husdyr. Styret kan nekte dyrehold dersom andelseieren tidligere har hatt dyrehold som har vært til sjenanse for borettslaget.

Eventuelle skader dyret påfører borettslagets eiendom må dekkes av andelseieren. Hunder skal være i bånd på borettslagets eiendom. Hunder skal ikke luftes i bakgården, eventuell avføring skal fjernes straks.

BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 8

Velkommen til Frankrikegården

Gratulerer som ny andelseier i borettslaget Torshov Kvartal VIII - **Frankrikegården**! Styret i gården vil med dette ønske deg hjertelig velkommen og vi håper du vil trives i bofellesskapet vårt. Dette skrivet gir deg viktig informasjon og praktiske opplysninger som er nyttige for deg som er ny i gården.

Vibbo er vår informasjons- og kommunikasjonskanal

På Vibbo (torshovkvartal8.no) finner du informasjon om det meste du måtte lure på. Styret bruker Vibbo som sin viktigste kommunikasjonskanal til beboerne. Her legger vi ut nyheter, informasjon og viktige beskjeder.

Noe av det viktigste for deg som nyinnflyttet gjengir vi i dette brevet, men vi anbefaler deg å bruke Vibbo aktivt til å søke informasjon. Her finner du også vedtekter og husordensregler.

Viktig om rør og oppussing

Fra og med generalforsamlingen 2025 er det vedtatt nye regler som gjelder alle andelseiere:

Ved oppussing av kjøkken, bad eller WC er du pliktig til å varsle styret i forkant, slik at vi får vurdert om felles vann- og avløpsrør må skiftes ut.

Dette er viktig for å sikre borettslagets fremtidige infrastruktur, og bidrar til lavere kostnader og færre skader over tid. Borettslaget dekker selve rørskiftet, men det er ditt ansvar å varsle i tide og følge retningslinjene.

Vi ber deg lese § 5-4 i vedtektene og de tilhørende retningslinjene på Vibbo, under temaet **Oppussing og vedlikehold**. Her finner du alt du trenger å vite før du går i gang.

Vi ber deg også lese gjennom Vedtekter Torshov Kvartal VIII.

Om oss

Frankrikegården er en del av det som kalles Torshovbyen. Gården ble bygget på 1920-tallet som den del av den kommunale boligbebyggelsen under ledelse av byplansjef Harald Hals.

Frankrikegården er et aktivt og trivelig borettslag med omtrent 179 leiligheter. Som beboere i Frankrikegården har vi tilgang til et stort fellesskap og flotte fasiliteter, noe som også betyr et ansvar for hver enkelt av oss. Det gode bomiljøet kommer ikke av seg selv og vi setter pris på at alle bidrar med å ta vare på fellesareal og viser hensyn overfor naboene.

Les våre Husordensregler om hvordan vi ønsker å ha det hos oss.
Vi er heldige som har en fantastisk vakker bakgård med flott beplantning. Dette er mye takket være ivrige beboere, der de mest dedikerte er med i en **Hagegruppe** som tar et ekstra ansvar. Hagegruppen tar veldig gjerne imot nye medlemmer. For mer info se Hagegruppa.

Den gamle **Trafoen** i bakgården er borettslagets felles "grendehus". Trafoen kan leies av beboerne til arrangementer og overnatting. Se Trafoen for bookingkalender og annen praktisk informasjon. Trafoen administreres av **Trafogruppen,** som består av engasjerte beboere som også tar ansvar for en rekke sosiale tilstelninger i løpet av året. Vi har bl.a. sykkelløpet Tour de Frankrikegården, Halloween-fest for barn og unge, påskeeggjakt, en årlig sommerfest, og ikke minst det årlige fotballoppgjøret mellom Frankrike- og Italiagården. Trafogruppen tar gjerne imot flere medlemmer.

Borettslaget har generalforsamling en gang i året (mai) og vi oppfordrer alle til å engasjere seg. Informasjon om hvem som til enhver tid sitter i **styret** og hvilke ansvarsområder de har kan du se på Vibbo under Kontakter. Vi sender ut jevnlige Nyheter i Vibbo der vi fortløpende informerer om det vi jobber med.

Praktisk informasjon

Postkassen din

Skilt til postkasse bestiller du selv fra Posten: http://skiltbutikken.posten.no/variants/109.

Nøkler

Utgangsdøren til oppgangene har systemnøkler. Ved tap av nøkler, eller behov for flere, må disse rekvireres gjennom borettslaget og andelseier må betale nøklene selv. Ta kontakt med nøkkelansvarlig i styret ved behov for bestilling, se fremgangsmåte her på Vibbo.

Borettslaget har lagt til rette for **digitale nøkler** for alle utgangsdører. Dette gjøres gjennom appen Unloc, og betyr at du kan åpne døren med mobilen. Ta kontakt med nøkkelansvarlig i styret for tilgang. Du kan installere slik nøkkel på egen inngangsdør også. For mer informasjon om digital nøkkel se Elektronisk dørlås med OBOS-nøkkel | OBOS**.**

Navn på ringeklokke

Endre navn på ringeklokken kan du også gjøre selv. Skriv ut en lapp i passende størrelse med navnet ditt i skrifttype Arial (normal, ikke kursiv eller fet) i størrelse 16 punkt. Du kan enten få hjelp av Vaktmester eller åpne dekselet og legge lappen inn selv dersom du får det til. Vi ser helst at du **ikke** bare klistrer en tape med navnet ditt direkte på ringeklokken.

Brannvern

Leiligheten din har en eller flere sensorer som er koblet til et felles varslingsanlegg for hver oppgang. Alarmen er *ikke* koblet til en alarmsentral. Ved røykutvikling vil alarmen først gå i den aktuelle leiligheten der røyk oppstår, før den vil gå i alle leiligheter og fellesareal i oppgangen. Det er viktig at du setter deg inn i hvordan alarmen fungerer. Det henger oppslag på tavlen ved inngangspartiet. I tillegg anbefaler vi å montere egne røykvarslere.

Alle andeler skal ha både pulverapparat og en skumslukker (sprayboks). Det er styret som har kjøpt inn disse og de skal følge andelen ved overtagelse. Vennligst sjekk at begge er på plass, og ta det opp med selger dersom det ikke er tilfelle. Du finner mer informasjon om dette på Vibbo under temafanen Brann og brannsikring. Her er det også en sjekkliste som gir deg gode råd om hvordan du kan sikre deg (og naboen) på best mulig måte. Les denne informasjonen nøye.

Vedlikehold, oppussing og ombygging

Borettslaget har ansvaret for vedlikehold av fellesareal, og jobber etter en vedlikeholdsplan. Andelseier har ansvar for vedlikehold av egen bolig, inkl. eventuell takterrasse, se Vedtekter Torshov Kvartal VIII.

Ved oppussing eller ombygging må andelseier sette seg inn i og følge gjeldende regelverk for tiltaket. Større rehabilitering (f.eks. endring i bærende konstruksjoner eller brudd på branncelle) kan være søknadspliktig. Ved oppussing som innebærer endringer av fellesareal (oppgang, fasade eller at brannskille mellom andel og fellesareal brytes etc.) må styret varsles og gi godkjenning i forkant. På grunn av støy og støv bør naboer varsles ved oppussing, og støyende arbeid bør foregå i normal arbeidstid. Se nettsiden for mer informasjon.

Pålegg om skifte av rør

Borettslagets vann- og avløpsrør er av eldre dato. På generalforsamling i 2025 ble det vedtatt at borettslaget skal gjennomføre en gradvis utskifting av felles vann- og avløpsrør, i takt med oppussing i den enkelte andel. Se § 5-4 i borettslagets vedtekter, og de til enhver tid gjeldende retningslinjer på Vibbo.

Gradvis utskifting av vann- og avløpsrørene vil ta tid. Inntil videre er det alles ansvar å ta best mulig vare på dem. Det betyr:

- Ingenting annet enn avføring og dopapir skal i toalettet
- Fett og matrester må ikke skylles ned i kjøkkenvasken eller i toalettet.
- Det er viktig å rense avløp og sluk med jevne mellomrom. Gå ikke fra vaske- og oppvaskmaskiner som er i bruk, om vinteren må det alltid stå på varme i rom med vannrør.

Les mer på Vibbo: Pålegg om skifte av rør

Ildsteder og ventilasjon (inkludert vifter)

Alle leilighetene har minst ett fungerende pipeløp for bruk til peisovn (røykkanal). Det er mange inaktive pipeløp i gården, så det er veldig viktig at beboerne har en god dialog med

styret før noen endringer gjøres på ildsted i en leilighet. **Alle inngrep mot pipeløp er søknadspliktig til styret.**

Gården har naturlig ventilasjon. Det betyr at det går flere vertikale ventilasjonskanaler gjennom bygget fra bunn til topp, med åpninger i hver leilighet oppover. Det er **ikke lov** å montere mekaniske vifter på disse kanalene, da det ødelegger for den naturlige luftstrømmen. Les mer om dette på Vibbo.

Renovasjon og vann/avløp

Avfallscontainerne våre skal kun brukes til papp/papir og husholdningsavfall. Spesialavfall og avfall som ikke går i en vanlig plastpose må leveres på en gjenbruksstasjon. Den nærmeste ligger her: Bentsehjørnet minigjenbruksstasjon

Tv og bredbånd

Borettslaget har en kollektiv avtale med Telia om kabel-tv og internett. Avtalen inkluderer bredbånd og en standardpakke med TV-kanaler. Både TV-boks og modem er inkludert. Logg deg inn på Min side hos Telia for å komme igang, eller bestille flere kanaler eller raskere internettilgang. Ta kontakt med Telia Kundeservice om du har problemer eller spørsmål.

Parkeringsplass

Borettslaget disponerer parkeringsplasser i indre gård. Disse leies ut til beboerne og tildeles etter eier-ansiennitetsprinsippet. Vi gjør oppmerksom på at det er lang venteliste for tildeling av plass. Det er ikke slik at man automatisk kommer på ventelisten når man flytter inn, man må aktivt si fra til styret om at man vil stå på listen. Søknad om parkeringsplass sendes på e-post til parkeringsansvarlig i styret.
Se informasjon under tema Parkering på Vibbo.
For gateparkering, sjekk kommunens side om Beboerparkering.

Boder og lagring i fellesareal

Alle andeler skal ha tilgang på boder. Borettslaget disponerer et antall utleieboder. Ved behov for ekstra lagringsplass, ta kontakt med styret for eventuell leie eller plass på venteliste. Lagring i fellesareal er strengt forbudt. Vaktmester har fullmakt til å fjerne gjenstander uten varsel.

Fellesvaskerier

Vi har to fellesvaskerier. Ett i Hegermanns gate 12b, og ett i Krebs gate 17. For å booke vasketid skriver du deg inn i bestillingsboken som ligger i vaskeriene.
Se reglene som gjelder for bruk av vaskeriene og vasketider under tema Vaskeri på Vibbo.

Vask av oppgang og fellesområder

Vi har avtale et vaskebyrå som har ansvar for renhold av trapper, Trafoen og vaskeriene. Dette dekkes gjennom husleien.
Dersom du gjennomfører oppussing eller annet arbeid som medfører ekstra støv og skitt i oppgangen, må du selv ta ansvar for at oppgangen vaskes fortløpende.

Skade

Ved akutt skade på gården eller egen andel, bør man straks iverksette skadereduserende tiltak. Borettslagets eiendom (bygningsmasse) er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring via Obos.

Ved skade må Obos kontaktes på forsikring@obos.no eller på telefon 22 86 83 98 i tillegg til at styret må informeres i e-post styret@torshovkvartal8.no.

Vedtekter
for
Torshov Kv VIII Borettslag
Org. nr. 947173308

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 18.5.2006.
Endret på ordinær generalforsamling 30.05.2017.
Endret på ekstraordinær generalforsamling 09.12.2014 og 17.09.2020.
Endret på ordinær generalforsamling 5. mai 2021.
Sist endret på ordinær generalforsamling 08.05.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Torshov Kv VIII Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene gir rett til leilighet med rom tilsvarende andelenes antall.

(2) Andelene skal være på kr 100.

(3) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(4) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Bygningsmassen er borettslagets eiendom. Andelseierne har ansvar for at vedlikehold, rehabilitering og ombygging skjer i overensstemmelse med lover, forskrifter og regler. Ved inngrep i bygningsmassen skal det alltid søkes skriftlig om tillatelse fra styret. Andelseiere har ansvar for innhenting av nødvendige tillatelser fra myndighetene. Der det er påkrevd skal det bare benyttes fagutdannet personell. Kostnader i forbindelse med vedlikehold, rehabilitering og ombygging skal betales av andelseiere. Styret kan ved behov få saken vurdert av fagkyndige før tillatelse gis. Kostnadene ved bruk av fagkyndige belastes andelseier.

For øvrig er andelseier ansvarlig for alle skader som påføres borettslagets eiendom i utbyggingsperioden, og skal uten unødig opphold sørge for å utbedre disse.

(4) Andelseier kan etter skriftlig avtale med styret gis tillatelse til å foreta bygningsmessige arbeider i henhold til borettslagets vedtatte retningslinjer for utbygging av leiligheter*. Styret kan ved behov få saken vurdert av fagkyndige før tillatelse gis. Kostnadene ved bruk av fagkyndige belastes andelseier. Den som til enhver tid er andelseier av leilighet i borettslaget, hefter for bygningsmessige feil og mangler som skriver seg fra utførte byggearbeider i tilknytning til leiligheten. Andelseier står overfor borettslaget økonomisk ansvarlig for følgene av at retningslinjene for utbygging ikke er fulgt. Dette gjelder også der andelen har skiftet eier.

* Retningslinjer for utbygging av leiligheter og retningslinjer for sammenslåing av leiligheter er til enhver tid en del av gjeldende vedtekter.

(5) Ved montering av nytt ildsted/bytte av ildsted skal skriftlig søknad sendes styret. Arbeid kan ikke igangsettes før skriftlig godkjennelse er gitt. Kvalifisert montør skal benyttes og montering skal gjøres iht. gjeldende krav. Tiltaket skal meldes til Brann- og redningsetaten i Oslo ved Boligseksjonen med kopi til styret. Etter montering skal det gjennomføres en kvalifisert kontroll. Andelseier belastes kostnadene for denne kontrollen.
Etter montering skal det gjennomføres en kvalifisert kontroll som bestilles av styret.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Andelseier plikter å vedlikeholde renner, nedløp og beslag på takterrasse, terrassegulv, dører og vinduer på takterrassen og påse at disse til enhver tid fungerer tilfredsstillende. Skader skal utbedres uten unødig opphold og melding om dette skal gis styret.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

5-4 Oppussing og utskifting av felles vann- og avløpsrør

Ved oppussing av kjøkken, bad, toalettrom eller andre rom med vann- og avløpsinstallasjoner, plikter andelseieren å varsle styret skriftlig senest fem (5) uker før arbeidet igangsettes.
Dersom arbeidene kan berøre felles vann- eller avløpsrør, skal det gjennomføres en forhåndsvurdering av borettslagets faste rørlegger eller en rørlegger godkjent av styret. Det er denne vurderingen som avgjør hvorvidt utskifting av fellesrør er påkrevd.
Dersom utskifting er påkrevd eter vurderingen, plikter andelseieren å sørge for at dette gjennomføres i henhold til borettslagets retningslinjer. Borettslaget dekker kostnadene til utskiftingen av felles vann- og avløpsrør, samt nødvendige bygningsmessige arbeider som direkte følger av dette. Øvrige kostnader til oppussing, renovering eller tilbakeføring av rommet, utover det som er nødvendig for rørutskiftingen, dekkes av andelseieren.
Dersom arbeid som nevnt i første ledd igangsettes uten nødvendig varsling eller vurdering, eller dersom andelseieren unnlater å gjennomføre pålagt utskifting, kan andelseieren holdes økonomisk ansvarlig for fremtidige utskiftingskostnader og eventuelle skader som følge av dette.
Styret fastsetter og vedlikeholder retningslinjer for varsling, vurdering, gjennomføring og dokumentasjon etter denne bestemmelsen. Retningslinjene skal også tydelig angi hvilke tiltak som anses som oppussing etter denne paragrafen.
Styret kan pålegge kontroll av rørleggerarbeid som utføres i forbindelse med oppussing som omfattes av denne bestemmelsen. Kontrollen kan gjennomføres av borettslagets faste rørlegger eller annen fagperson godkjent av styret. Kostnadene til kontrollen bæres av borettslaget.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget, eller endret i tråd med borettslagslovens § 5-19. Fordelingsnøkkelen ligger i detaljert form som vedlegg til vedtektene.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4-7 andre, valgte medlemmer ut fra forventet behov. Styret skal ha 2-4 varamedlemmer i nummerert/prioritert rekkefølge for deltagelse.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges også for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

(4) Styremedlemmer kan med styrevedtak velge inn en vara som ekstra styremedlem for en periode, men vedkommende kan ikke utøve alle formelle plikter på lik linje med valgte styremedlemmer (styrt av loven).

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Utbygging av kjeller/loft

Retningslinjer for utbygging av leiligheter i Torshov Kvartal VIII Borettslag.

Vedtatt på ordinær generalforsamling …….

I GENERELT

Prinsipper og retningslinjer for utbygging

Eiendommen gir mulighet for at leiligheter i topp- eller første etasje kan utvides ved utbygging av henholdsvis loft og kjeller. Det er kun den delen av arealet som ligger hhv direkte under/over egen leilighet som kan bygges ut. I tillegg kan areal over/under trapperom og annet fellesareal tillates utbygd dersom det gir en tilfredsstillende løsning med hensyn til boder og forøvrig er hensiktsmessig ut fra en totalvurdering av det omsøkte utbyggingsalternativet.

Utbyggingen må ivareta gårdens særpreg, og tilfredsstille de til enhver tid stilte krav i gjeldende lover og forskrifter. Særpreget må ivaretas blant annet ved valg av vinduer og takterrasser. Styret vurderer om særpreget er ivaretatt. Andelseier skal benytte vinduer i takflaten. Takterrasser kan kun bygges inn mot bakgården og plasseres i.h.t. retningslinjer fra Plan- og bygningsetaten.
Dersom det finnes flere loftsutbygginger med vinduer på samme takflate, skal vinduer plasseres i samme høyde. Karmer, listverk og ny dør for rømningsvei skal være av samme type som ellers i oppgang/kjeller. Nye dører skal følge forskriftsmessig brannteknisk standard.

All kommunikasjon mellom andelseier (heretter kalt utbygger) og styret skal være skriftlig og påtegnet andelsnummer.

II BYGGEPROSESSEN - FORMELLE OG PRAKTISKE FORHOLD

A) Før bygging kan starte

1. Godkjenning fra styret:
Andelseier som ønsker å bygge ut, må søke styret om godkjenning. Til søknaden skal det vedlegges planskisser over begge etasjer før og etter utbygging i målestokk 1:100 eller 1:50. Planer og fasader må omfatte hele kvartalets lengde. Utbyggeren skal lage en skisse over planlagt ervervet areal, hvor yttergrensene for egen eksisterende leilighet fremkommer. Plantegninger kan fås ved henvendelse til Infobanken i Plan- og bygningsetaten.
Det må også vedlegges kopi av sendte nabovarsler, med kvittert liste fra andelseiere i oppgangen (se II A pkt 2) og dokumentasjon på at arealet er kontrolloppmålt. Godkjenningen bortfaller etter ett år dersom ikke utbygger har fått skriftlig tillatelse fra styret til å igangsette utbygging, jf. vilkår fastsatt i II A pkt. 9.

Hvis styret mottar flere søknader samtidig i samme oppgang, skal den søker som har lengst ansiennitet i borettslaget som hovedregel gis rett til utbygging, hvis ikke særlige forhold tilsier noe annet. Med samtidig her menes at annen utbygger søker innen klagefristen har gått ut. Se pkt 2.

Styret må sjekke om det er tilgjengelig areal for planlagt utbygging iht. de gjeldende retningslinjer, samt at det ikke allerede finnes en planlagt, påbegynt eller ferdig utbygging som kan influere/stoppe søknaden.

Styret må sjekke om skisse til fremtidig bodplassering er i henhold til gjeldende retningslinjer for utbygging.

Styret skal i sin saksbehandling sørge for at fellesskapets interesser når det gjelder nødvendig areal til vaskerier, styrerom, lager for vaktmester, trafogruppe, hagegruppe, utleieboder og så videre blir ivaretatt.

Styret skal som hovedregel behandle søknaden på første ordinære styremøte. Arealet som søkes utbygd kan reserveres mens utbygger venter på avklaringer inntil endelig byggesøknad er klar.

2. Nabovarsel:
Utbygger skal overlevere/sende skriftlig nabovarsel til sine naboer/andelseiere i egen oppgang. Der utbyggingen berører andelseiere i andre oppganger skal disse også ha skriftlig nabovarsel (f eks boder i fellesareal). I nabovarselet skal det informeres om utbyggingen og vedlegges nødvendig kopi av tegninger. Andelseierne i oppgangen skal gis en frist på 3 uker fra varselet er mottatt til å fremsette evt. skriftlig protest overfor styret. Utbygger fremlegger for styret en kvittert liste fra *alle eiere* i oppgangen på at nabovarselet er mottatt.

3. Søknad om byggetillatelse:
Den enkelte som ønsker å foreta utbygging, må selv søke om byggetillatelse m.v.

4. Byggherre:
Utbygger er ansvarlig overfor offentlige myndigheter.

5. Ansvarshavende:
Den enkelte utbygger skaffer selv ansvarshavende for sin utbygging.

6. Garanti for fullføring:
Garanti overfor borettslaget for fullføring av prosjektet til rett tid, og for erstatning av evt. skader, gir andelseier ved undertegnelse av avtale.

7. Gebyrer m.v:
Utbygger må betale alle gebyrer til offentlige myndigheter, for eksempel byggemeldingsgebyr og lignende.

8. Forsikring:
Utbygger må tegne eller påse at ansvarlige (arkitekt, rådgiver, entreprenør) har tegnet de nødvendige forsikringer for byggeperioden. Forsikring må være tegnet før endelig tillatelse kan gis, se II A pkt. 9.

9. Byggestart/tillatelse til igangsetting:
Arbeidet kan først starte etter tillatelse fra styret, og må ikke igangsettes uten at bygningsmyndighetenes godkjenning foreligger.

Før skriftlig tillatelse gis av styret, må styret ha mottatt kopi av all korrespondanse med Plan- og bygningsetaten, herunder byggetillatelse, eventuelt andre offentlige tillatelser, samt dokumentasjon på at nødvendige forsikringer er tegnet. Videre kreves at avtale om kjøp av areal er inngått, og at kjøpesummen er innbetalt.

Oppmåling av areal må være foretatt, og arealet påføres kjøpekontrakten.

Styret har fullmakt til å sette bort saksbehandlingen til fagkyndig konsulentfirma, som da er ansvarlig for oppmåling av areal før utbygging starter, oppfølging under byggeperioden og kontroll etter utført utbygging. Alle kostnader faktureres den enkelte utbygger direkte fra de ulike leverandørene.

B) Byggeperioden

1. Finansiering/kostnader:
Den enkelte utbygger betaler selv alle kostnader i forbindelse med utbyggingen.

2. Krav til utføring:
Utbygger skal sørge for å gjennomføre byggearbeidene i samsvar med de godkjente plantegninger, gjeldende lover og forskrifter, vedtekter, husordensregler og kjøpekontrakt.

Utbygger skal påse at arbeidene er fagmessig utført, og spesielt påse at problemer vedrørende sopp og råte hindres ved bruk av fagkyndige konsulenter, materialvalg og utføring. De samme forutsetninger gjelder også radonreduserende tiltak ved utbygging i kjeller.
Borettslaget ved styret har i nødvendig utstrekning rett til å kontrollere byggearbeidene. Evt. kostnader til fagkyndig bistand dekkes av utbygger.

3. Krav til boder og eksisterende installasjoner:
Berørt areal mht. bodflytting skisseres med nummerering av leilighetsnummer på alle boder. Utbygger skal lage to skisser:
1. Eksisterende bodplassering.
2. Fremtidig bodplassering.
På skissen over eksisterende bodplassering skal det fremkomme hvilke andelshavere som disponerer hvilke boder. På skissen over fremtidig bodplassering skal det angis hvor store de er, dvs. mål i bredde og lengde.

Andelseiere kan ikke bestemme hvor på loft eller i kjeller boden skal plasseres. Utbygging og bodplassering skal i utgangspunktet holdes innenfor egen oppgang.

Utbygger skal bygge boder som tilfredsstiller kravene stilt i gjeldende lover og forskrifter. Den enkelte boenhet skal ha bod i kjeller på minimum 5m2 og 3 m2 på loft. Målereglene iht NS3940 skal følges.

Utbygger skal bevare alle installasjoner som befinner seg på arealet i loft eller kjeller og som benyttes av borettslagets øvrige andelseiere, for eksempel ventilasjonskanaler m.v.

Nye boder må, i den grad det er mulig, bygges før selve utbygging av loft- eller kjellerareal påbegynnes. Dette for at de bodene som blir berørt av utbyggingen kan tømmes og innholdet føres over i de nye bodene.

Alle kostnader knyttet til flytting av boder og bygging av nye boder påløper utbygger.

4. Ansvar for skade:
Utbygger er ansvarlig for alle skader på borettslagets eiendom som påføres under byggeperioden eller senere som følge av utbyggingen. Dette kan være skader på bygninger, fellesareal mv.
Utbygger er også ansvarlig for eventuell skade på tredjeperson og tredjepersons eiendeler.
Utbygger pålegges å reparere/erstatte slike skader innen nærmere angitte frister fra styret.

5. Ansvar for krav:
Utbygger forplikter seg til å betale et hvert legitimt krav i forbindelse med byggearbeidet.

6. Ordensregler m.v.:
Byggeaktivitet må foregå i samsvar med gjeldende husordensregler, retningslinjer for utbygging og kjøpekontrakt.

Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets søppelkasser. Utbygger er ansvarlig for at alt byggeavfall umiddelbart blir fjernet fra borettslagets fellesområder. Ved behov for plassering av egen container, skal andelseier/utbygger søke styret på forhånd og avklare plassering.

Borettslagets uteområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer o.l.

Borettslagets fellesarealer, innvendige så vel som utvendige, skal holdes rene under utbyggingen. Når utbyggingen er avsluttet, kan styret pålegge utbygger å vaske ned hele trappeoppgangen, kjeller eller loftsareal dersom styret anser dette nødvendig.

C) Når utbyggingen er ferdig

1. Eiendomsforhold:
Borettslaget eier utbygd areal og har ansvar for det ytre vedlikeholdet på vanlig måte, men slik at eventuell verdiøkning kommer utbygger til gode ved senere salg og fraflytting.

2. Tillegg i felleskostnader:

Den enkelte utbygger får et tillegg i felleskostnadene som følge av ervervet areal. Økningen beregnes ut fra samme prinsipp som felleskostnadene på leiligheten som blir utbygd.

Ved senere forhøyelse/nedsettelse av den generelle felleskostnaden, skal den prosentuelle endringen legges til grunn ved endring av felleskostnadstillegget.

Ny felleskostnad løper fra senest tre måneder etter inngått kjøpekontrakt.

3. Engangsvederlag for utnytting av loft/kjellerareal:
For loftsareal betales en pris som er kr 2.500,-.. pr. BRA m2, og for kjellerareal en pris som er kr 1.500,-. pr. BRA m2.

Generalforsamlingen kan endre ovennevnte vederlag, men endringen kan ikke gjøres gjeldende overfor andelseiere som eventuelt har fått godkjenning fra styret iht. II A pkt. 1.

D) Andre forhold

1. Styrets anledning til å sette frist for ferdigstillelse:
Borettslagets styre har anledning til å fastsette en frist for fullføring av påbegynte prosjekter. Denne fristen skal som hovedregel være 6 måneder fra utbyggingsarbeidet påbegynner. Ferdigattest skal være utstedt senest 12 måneder etter at byggearbeidet er påbegynt.

2. Ansvaret dersom ikke utbygging blir gjennomført eller at utbygger fraflytter under påbyggingen:
Dersom ferdigattest ikke er utstedt innen ovennevnte frist, har styret anledning til å pålegge utbygger å avslutte prosjektet.

Dersom arbeidene ikke er igangsatt innen 3 mnd, har styret rett til å kjøpe tilbake arealet for samme sum som utbygger betalte. Det skal ikke betales renter for perioden. Uavhengig av frist, har styret rett til å kjøpe tilbake arealet for forannevnte sum dersom utbygger selger andelen. Fristene under II D pkt. 1 og 2 løper fra dato for skriftlig tillatelse for igangsetting foreligger, jf. II
A pkt. 9.
Dersom utbygger under byggeperioden selger andelen, plikter vedkommende å informere ny utbygger om kravet til ferdigstillelse av utbyggingen, og pliktene i den forbindelse.

3. Stans i byggearbeidene:
Grove brudd på byggereglene, samt brudd på andre forpliktelser, gir styret rett til å stoppe byggearbeidene for en kortere eller lengre periode.

4. Avtale:
Den enkelte utbygger plikter å inngå avtale med styret før tillatelse etter II A pkt. 9 blir gitt. Ved behov kan styret foreta mindre vesentlige endringer i avtalen.

5. Ferdigbefaring:

Styret har rett til å foreta ferdigbefaring med hjelp fra byggtekniske fagfolk, uavhengig av eventuell befaring fra Plan- og bygningsmyndighetene. Utgifter til bruk av slike fagfolk må regnes til utbyggers kostnader jf. II B) 1.

Slik ferdigbefaring medfører ikke at styret overtar ansvaret eller risikoen for eventuelle bygningsmessige feil som er gjort av utbygger.

6. Økonomisk ansvar/panterett:
Bygging må ikke i byggeperioden eller i etterkant påføre borettslaget noen utgifter utover vanlig fremtidig vedlikehold. Utbygger plikter å dekke alle utgifter som relaterer seg til forhold vedrørende utbyggingen. Dette innbefatter at utbygger har det fulle og hele ansvaret for feil og mangler som måtte oppstå ved det utbygde arealet, både under byggeperioden og etter at utbyggingen er ferdigstilt.

Utbygger må akseptere at eventuelt skyldig beløp i forbindelse med utbyggingen kan kreves dekket inn under borettslagets panterett, jf. vedtektene § 6-3.

7. Etterfølgende utbygger:
Dersom utbygger selger andelen, er overdragende andelseier ansvarlig etter denne avtalen inntil ny andelseier har overtatt ansvaret.

Sammenslåing av andeler

Retningslinjer for sammenslåing av andeler i Borettslaget Torshov Kvartal VIII.

Vedtatt på ordinær generalforsamling ……..

Sammenslåing av to andeler, som ikke berører ytre fasade, krever kun styrevedtak for å kunne gjennomføres.

Styret gis fullmakt til å tillate sammenslåing av andeler med de nødvendige ombygninger og innløsning av de tilhørende andeler med følgende ordlyd:

1. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å tillate sammenslåing av andeler med de nødvendige ombygninger og innløsning av de tilhørende andeler.
2. Generalforsamlingen orienteres om styrets vedtak. Melding om vedtak tas inn i styrets årsberetning.

Retningslinjer

1. Andelseier gis rett til å kjøpe én - 1 - nærliggende andel i tillegg til sin egen. Den nye andelen kan ligge over, under eller ved siden av den nåværende andelen.
2. Det forutsettes at andelene juridisk og fysisk slås sammen innen 6 mnd. fra tillatelse er gitt.
3. Dersom det ikke gjennomføres sammenslåing innen 6 mnd fra tillatelse er gitt, kan styret pålegge andelseier å selge den ene andelen til person som styret godkjenner.
4. Det skal betales ny husleie lik summen av de to leilighetene. I fratrekk kommer evt. avgifter som normalt beregnes pr. andel.
5. Andeler der det tidligere er bygget ut på loft eller i kjeller, kan ikke slås sammen med andre nærliggende andeler.
6. Andeler som slås sammen utgjør etter sammenslåing kun én boenhet, og skal kun disponere én bod i kjeller og én på loft.
7. All bygningsmessig utarbeidelse og kostnader forbundet med disse besørges av utbygger. Herunder gjelder også oppussing og rehabilitering av oppgang/fasade etter evt. fjerning av inngangsdør.
8. Alle administrative kostnader, private og offentlige, besørges av utbygger.

Driftsregler for Trafoen
i
Torshov Kv VIII Borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen 23. mai 2007
revidert på generalforsamlingen i 2009, 2013 og 2024

Driftsreglene for trafoen er underlagt og supplerer følgende dokumenter:

1. Vedtektene, vedtatt 16. januar 1978, og sist revidert 18. mai 2006.
2. Husordensreglene, vedtatt 19. november 1954, og sist revidert 18. mai 2006.

1. Målsetninger for Trafoen

1.1. Trafoens overordnede funksjon er å fungere som et sosialt møtested for andelshaverne.

1.2. Det åpnes for lukkede arrangementer i trafoen for andelshaverne, i tilfeller der dette ikke strider mot fellesskapets interesser, ref. pkt. 3.3.

1.3. Målsetninger:

- Trafoen skal brukes mest mulig.
- Trafoen skal brukes av flest mulige andelshavere.
- Trafoen skal brukes til et mangfold av aktiviteter.

2. Administrasjon og økonomi

2.1. Styret er overordnet ansvarlig for drift og økonomisk styring av trafoen.

2.2. Driften av trafoen ivaretas av en driftsgruppe. Driftsgruppa supplerer seg selv ved behov.

2.3. Driftsgruppa er underlagt styret og består av minst fire personer.

2.4. Driftsgruppas mandat er å bidra til at trafoen brukes i henhold til målsetningen, samt å følge opp at driftsreglene blir fulgt.

2.5. Driftsgruppa har ansvaret for å:

- Hjelpe til med manuell bestilling.
- Selge nøkler.
- Utarbeide budsjett for drift av trafoen i samarbeid med styret.
- Gjennomføre sosiale arrangementer for borettslaget.
- Etterse at bruken av trafoen er i samsvar med driftsreglene.
- Vurdere hensiktsmessigheten av driftsreglene fortløpende, og eventuelt fremme forslag til endringer av disse for ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

2.6. Driftskostnadene for trafoen dekkes gjennom borettslagets driftsbudsjett. Driftsinntekter fra trafoen tilbakeføres borettslagets driftsbudsjett. Det skal være en årlig gjennomgang av kostnader og inntekter knyttet til trafoen hvor nødvendige justeringer gjøres.

3. Utleie og reservasjon

3.1. Trafoen kan benyttes av alle andelshavere. Ved fremleie, kan fremleietaker og ikke andelshaver leie trafoen.

Når en andelshaver har fått godkjent fremleie av styret, er det rimelig at fremleietaker (som jo bor i gården) kan leie trafoen. Utleier som da bor et annet sted, vil da ikke få anledning til å leie trafoen. Dette skal ikke kunne omgås av andelshaver ved ikke å søke om fremleie.

3.2. Trafoen leies ut til lukkede arrangementer og overnatting. Utleie skjer etter "først til mølla-prinsippet". Dette skal primært skje gjennom borettslagets hjemmeside. Driftsgruppa er ansvarlig for å tilrettelegge for dette.
Trafoen kan ikke reserveres til samme tid flere uker på rad. Når et arrangement er gjennomført, kan trafoen reserveres til samme tid neste uke dersom trafoen er tilgjengelig.

3.3. I følgende tidsrom er trafoen åpen for alle andelshavere, og det vil ikke være anledning til å leie trafoen for lukkede arrangementer.
Lørdager, søndager og offentlige fridager mellom kl. 10.00 og 14.00.
Følgende datoer: 1. mai, 17. mai, 31. desember, St. Hansaften og borettslagets sommerfest. Det er mulig å bruke trafoen til åpne arrangementer for alle andelshavere disse dagene.
Ved barnedåp, konfirmasjon og bryllup kan trafoen reserveres fra kl. 22.00 kvelden før arrangementet, samt hele den påfølgende dagen. Fra kl. 10.00 til kl.14.00 må andre likevel kunne gjøre kortere ærender i trafoen.
   a. Arrangementer som er åpne for alle gårdens beboere er fritatt for leie.
   b. Medlemmer av driftsgruppa betaler ikke leie. Andelshavere som gjør en ekstra innsats for trafoen, kan fritas for leie. Dette avgjøres av trafogruppa etter skjønn.

3.4. Følgende bruk må den enkelte andelshaver betale leie for:
   - Overnatting
   - Lukkede arrangementer utenfor tidspunkt som nevnt i pkt. 3.3.

3.5. Prisene for overnatting og lukkede arrangementer (ref. pkt. 3.4) fastsettes av styret. Trafogruppen skal høres før endringer i prisene.

3.6. Driftsgruppa kan leie ut trafoen til offentlige eller kommersielle aktører til enkeltarrangementer. Dette skal ikke i vesentlig grad gå ut over målsetningene eller tilgjengeligheten slik beskrevet i pkt. 2.3. Driftsgruppa fastsetter priser for denne form for utleie.

3.7. Dersom offentlige eller kommersielle aktører ønsker å leie trafoen regelmessig skal dette avgjøres av generalforsamlingen.

3.8. Trafoen leies ikke ut til privatpersoner som ikke er andelshavere.

4. Regler for bruk

4.1. Andelshavere som bruker trafoen, er ansvarlig for denne i tråd med driftsreglene for trafoen og husordensreglene.

4.2. Andelshavere får tilgang til trafoen gjennom sin personlige elektroniske nøkkelbrikke. Anvendelse av nøkkelbrikken loggføres. Det vil derfor være mulig å kartlegge hvem som har låst seg inn i trafoen ved eventuelle skader og mislighold.

4.3. Trafoen kan ikke brukes av personer under 18 år uten foresattes tilstedeværelse. Ansvaret for bruken av trafoen følger andelshaveren som nøkkelen er registrert på.

4.4. Trafoen skal ryddes og rengjøres etter bruk. Det er ikke anledning til å sette igjen gjenstander i trafoen. Gjenstander som settes igjen vil bli fjernet.

4.5. Dersom rengjøring ikke er tilfredsstillende, vil dette bli utført på andelshavers regning. Driftsgruppa har myndighet til å iverksette dette uten videre opphold.
4.6. Alt elektrisk utstyr (for eksempel kaffetrakter, lydanlegg etc.) skal slås av når trafoen forlates.
4.7. Bruk av trafoen krever spesielle hensyn i forhold til støy, siden bygget ligger midt i gården. dette innebærer at det skal være stille etter kl. 23.00 i tråd med husordensreglene.
4.8. Overnatting:
- Overnatting kan reserveres alle dager med unntak av datoer presisert i punkt 2.3 og medfører at kun andelshaver har tilgang til trafoen i tidsrommet mellom kl. 22.00 og kl. 10.00.
- Overnattingsgjestene kan bruke trafoen før og etter dette, men da er trafoen også tilgjengelig for andre andelshavere.
- Borettslaget står ikke ansvarlig for tap av personlige eiendeler i trafoen.
- Trafoen skal være ryddet og tilgjengelig for andre senest klokken 10.00 påfølgende dag.
- Sammenhengende overnatting i mer enn tre netter, skal godkjennes av driftsgruppa.

4.9. Lukkede arrangementer:
I forbindelse med lukkede kveldsarrangementer skal trafoen være ryddet og tilgjengelig for andre senest kl. 10.00 påfølgende dag. I forbindelse med arrangementer på dagtid, skal trafoen ryddes umiddelbart etter bruk.
4.10. Driftsgruppa han sanksjonsmuligheter i forhold til mislighold, i form av utestengelse av andelshavere, samt inndragning av nøkkel dersom driftsreglene ikke overholdes av vedkommende andelshaver.

5. Nøkler

5.1. Alle andelseiere vil få utlevert sin egen nøkkel til Trafoen etter at de har betalt et depositum, samt signert en kontrakt der de aksepterer de gjeldende driftsreglene beskrevet i dette dokumentet.
5.2. Nøkkelen er kodet for hver enkelt andelseier, og er å regne som den enkeltes eiendom og personlige ansvar. Mislighold av nøkler vil således innebære personlig erstatningsansvar.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5508
AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

6. mai 2026 kl. 18:00, Sagene samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Forslag til vedtektsendring (vedlikeholdsansvar for utbygde lofts- og kjellerleiligheter)
9. Ombygging av sykkel- og søppelskur innenfor gjeldende byggetillatelse
10. Trafokalenderen
11. Bruk av Trafo

Med vennlig hilsen,
Styret i AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Lars Pedersen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste, innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fr opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. 5508 AL Torshov Kv 8 Borettslag - Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 339.488,-.

(329.600 + 3% i hht tidl. GF vedtak)

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 329.600,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret innstiller på de samme kandidatene valgkomiteen har foreslått.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helge Moe Eriksen
- Paul James Sørheim
- Silje Fladmoe

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Amund Riber Ryen
- Gro Fremmersvik

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Morten Nilsen

Sak 8

Forslag til vedtektsendring (vedlikeholdsansvar for utbygde lofts- og kjellerleiligheter)

Forslag fremmet av:
Olav Haraldseid

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er mottatt forslag om endring av borettslagets vedtekter § 5-1 (9), knyttet til vedlikeholdsansvar for leiligheter som er bygget ut i loft eller kjeller.

Forslaget innebærer at vedlikeholdsansvaret for nærmere angitte bygningsdeler og installasjoner i slike leiligheter i større grad legges til den enkelte andelseier.

Gjeldende vedtektsbestemmelse (§ 5-1 (9))

“Andelseier plikter å vedlikeholde renner, nedløp og beslag på takterrasse, terrassegulv, dører og vinduer på takterrassen og påse at disse til enhver tid fungerer tilfredsstillende. Skader skal utbedres uten unødig opphold og melding om dette skal gis styret.”

Forslag til ny vedtektsbestemmelse (§ 5-1 (9))

“For leiligheter der det er bygget ut i kjeller eller på loft, inkluderer andelseiers ansvar: Nødvendig vedlikehold, reparasjon og utskiftinger av slik som glugger, vinduer, takterrasser med overflate, membran og sluk, dører, nedløpsrør frem til borettslagets felles-/hovedrør, varmekabler, ventiler inkl. lufterør, beslag, og annet av installasjoner/konstruksjoner som hører til den utbygde leiligheten og som berører tak, fasade eller fellesarealer for øvrig. Skader skal utbedres uten unødig opphold og melding om dette skal gis styret.”

Styrets innstilling

Styret har behandlet saken og legger forslaget frem for generalforsamlingen uten innstilling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å erstatte gjeldende § 5-1 (9) med foreslått ny ordlyd.

Sak 9

Ombygging av sykkel- og søppelskur innenfor gjeldende byggetillatelse

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Innledning og voteringsrekkefølge

Saken behandles i flere trinn:

Trinn 1: Prinsippvedtak (P1)
Generalforsamlingen stemmer først over om borettslaget skal gå videre med ombygging innenfor gjeldende byggetillatelse.

- Får forslaget ikke flertall, avsluttes saken.
- Får forslaget flertall, går generalforsamlingen videre til valg av ombyggingsalternativ.

Trinn 2: Valg av ombyggingsalternativ (Alt 1–3)
Det stemmes mellom tre alternativer. Alternativet med flest stemmer vedtas (simpelt flertall).

Trinn 3: Valg av takløsning
Etter valg av alternativ stemmes det separat over om skurene skal bygges med dekkende tak eller uten (kun pergola).

Trinn 4: Votering om tørkefunksjon
Til slutt stemmes det separat over om tørkefunksjon skal videreføres. Dette behandles som en egen votering da det ikke påvirker de bygningsmessige rammene. Dersom tørkefunksjon ikke videreføres, kan arealet utnyttes fullt ut til parkering.

Avgrensning av saken

Voteringen gjelder de bygningsmessige rammene. Forhold som innredning, organisering, eventuell ladeinfrastruktur og betalingsløsninger behandles ikke i denne saken, men håndteres av styret som del av senere drift.

For mer detaljert beskrivelse av de ulike alternativene, se tema **Sykkelparkering** *på Vibbo og vedlegg til denne innkallingen (bakerst, etter Styrets årsrapport).*

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslag til vedtak av P1, men har ikke en samlet innstilling om valgte alternativer.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Ombygging av sykkel- og søppelskur innenfor gjeldende byggetillatelse
- Mot Ombygging av sykkel- og søppelskur innenfor gjeldende byggetillatelse

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Alt 1 – Fullskala ombygging (alle skur): Alt 2 – Delvis ombygging (søppelinnhegninger lave) eller Alt 3 – Redusert ombygging (kun skur 1–3)

2. Votering om takløsning: Alt. 1: Skurene bygges med dekkende tak Alt. 2: Skurene bygges uten tak (kun pergola)

3. Votering om tørkefunksjon: Alt. 1: Tørkefunksjon videreføres Alt. 2: Tørkefunksjon videreføres ikke

Vedlegg

2. Utfyllende info. ombygging av sykkel- og søppelskur .pdf

Sak 10

Trafokalenderen

Forslag fremmet av:
Gorm Liland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

Trafoen er et fantastisk tilbud som vi alle nyter godt av men jeg lurer på hva grunnen til at den ligger åpen på nettet og ikke er kun på Vibbo?

Styrets innstilling

Styret har behandlet saken og legger forslaget frem for generalforsamlingen uten innstilling.

Forslag til vedtak

Gjør kalenderen utilgjengelig for folk som ikke tilhører kvartalet.

Sak 11

Bruk av Trafo

Forslag fremmet av:
Mona Kristin Mathisen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved leie/bruk av Trafo er det ønsket at de oppholder seg der inne, og ikke samtidig inntar deler av hagen, f.eks. ved klassefester/skoleavslutninger.

Styrets innstilling

Styret har behandlet saken. Styret vurderer at muligheten til å bruke Trafoen kombinert med uteareale ne er et gode for beboerne generelt. Vi mener Husordensreglene i tilstrekkelig grad dekker bruken av uteareale ne. Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Bør komme tydelig frem i oversikten over leie/bruk av Trafoen.

Styrets årsrapport

Introduksjon

Styret har i siste periode bestått av 7 personer. Olav Haraldseid trakk seg fra vervet i september 2025. Varamedlem Silje Fladmoe gikk deretter inn som fast møtende og stiller til valg som fast representant på årets generalforsamling.

Det har vært 12 formelle styremøter med svært lite forfall. I tillegg har det vært en god del arbeidsmøter med et utvalg av styremedlemmene, også i år særlig knyttet til rør-rehabilitering, møblering av fellesområder og sykkeloppbevaringen.

Samlet oversikt over styrets arbeid og hovedaktiviteter

Styret har bestrebet seg på å informere jevnlig gjennom "Styret informerer" og Vibbo. Under følger en tematisk oppsummering av arbeidet i perioden.

Rør og teknisk infrastruktur

Rør har vært det mest omfattende og ressurskrevende arbeidsområdet i perioden.

Høsten 2025 og uke 8 i 2026 ble prosjektet med rehabilitering av bunnledninger gjennomført og ferdigstilt. Arbeidet omfattet strømpeforing av ca. 400 meter avløpsrør, punktutbedringer og installasjon av rottesperrer. Prosjektet ble i hovedsak gjennomført som planlagt og gir et betydelig løft i kvalitet og forventet levetid på avløpssystemet.

Parallelt har styret videreført arbeidet med en langsiktig modell for utskifting av vann- og avløpsrør i bygget, i tråd med vedtaket fra generalforsamlingen i 2025.

Løsningen innebærer gradvis utskifting i forbindelse med oppussing i den enkelte leilighet, kombinert med sentral koordinering, kvalitetssikring og dokumentasjon. Samarbeidet med Rørlegger Sentralen og andelseierne har fungert godt, og ordningen bidrar til at nødvendige tiltak blir avklart og planlagt i forkant av gjennomføring.

I perioden siden generalforsamlingen i 2025 er det registrert ca. 9 tiltak knyttet til utskifting av vann- og avløpsrør. Cirka, fordi disse representerer ikke eksakt 9 unike andeler, da de fleste arbeider omfatter flere enheter (over/under).

Erfaringen så langt er at modellen borettslaget har valgt gir god fremdrift og fleksibilitet, samtidig som den legger til rette for at arbeidene skjer på en koordinert og faglig forsvarlig måte. Samtidig innebærer en slik trinnvis tilnærming at det til enhver tid vil være en viss usikkerhet knyttet til det samlede omfanget av arbeider innenfor en gitt budsjettperiode. Mer om dette under punket økonomi.

Det har også vært gjennomført flere enkeltutbedringer av stikkledninger til kommunens ledningsnett, blant annet som følge av pålegg og tilstandsvurderinger.

I tillegg er det igangsatt et eget prosjekt for branntetting i kjeller- og bodområder, etter at det ble avdekket flere brudd på brannskiller som følge av tidligere arbeider.

Bygningsmessig vedlikehold

Styret har gjennom året fulgt opp flere vedlikeholdsoppgaver knyttet til byggets tekniske og visuelle tilstand.

Det er gjennomført fasadearbeider, blant annet oppgradering av portalområder, samt planlegging av videre vedlikehold. Det er også registrert behov for oppfølging av vinduer, der særlig slitasje på kitt er et gjennomgående tema.

I tillegg er det utført løpende vedlikehold og mindre tiltak i fellesarealer, inkludert vaskerier, tekniske installasjoner og oppganger.

Samlet sett er dette arbeid som er avgjørende for å opprettholde byggets standard og unngå større kostnader på sikt.

Økonomi og videre vedlikehold

Styret har hatt et tydelig fokus på å sikre en bærekraftig økonomi i en periode med økende kostnadsnivå.

Utgifter til blant annet renter, forsikring, energi og vedlikehold har økt betydelig de siste årene. Samtidig har det vært nødvendig å gjennomføre større investeringer, særlig knyttet til rørprosjekter. Det er derfor tatt opp lån for å håndtere deler av disse kostnadene

For å sikre en mer robust og forutsigbar økonomi ble felleskostnadene økt fra januar 2026, og har beregnet å justere den i tråd med KPI årlig for å følge det økte kostnadsnivået.

Som vi har kommunisert tidligere ser vi på den valgte modellen for rørutskifting i andelene som mer fleksibel enn full rehabilitering, samtidig som den fører den med seg utgifter som er vanskelige å forutsi. Borettslaget har i dag ca 11.9 millioner i lån. Styret må fortløpende vurdere å ta opp ytterligere lån for å ha en buffer til denne typen løpende kostnader. Nye prosjekter, som f.eks. nye løsninger for sykkel- og avfallsoppbevaring, må også lånefinansieres.

Samtidig har styret kontinuerlig oppmerksomhet knyttet til mer effektiv drift, herunder gjennomgang av avtaler og kostnadsstruktur. Den nye avtalen om bredbånd går inn i dette bildet.

Ny bredbåndsløsning

I desember 2025 ble det inngått avtale med Global Connect om ny bredbåndsløsning i gården. Årsaken til endringen er både overgang til en mer moderne teknologi og økonomi.

Vi håper at installering av fiber vil gi oss en bedre og mer stabil internettilgang. I avtalen med Telia betaler alle for TV-løsningen til Telia uavhengig av om den brukes eller ikke. I en tid med økende strømming og endring av måten vi bruker TV, åpnes det nå for en større valgfrihet. Alle betaler etter ny avtale kr 189 for internett, og kan selv velge hvilken TV-avtale og leverandør man vil benytte.

Avtalen med Telia avsluttes 1. juni 2026 og Global Connect vil innen den datoen ha installert fiber hos hver enkelt

Fellesområder og bomiljø

Styret har arbeidet aktivt med å videreutvikle fellesområdene og styrke bomiljøet.

Det er gjennomført en gradvis oppgradering av utemøbler i tråd med tidligere vedtak om å begrense private møbler i fellesarealene. Nye felles møbler er anskaffet og justert basert på erfaringer og tilbakemeldinger fra beboerne.

Det er også gjennomført dugnader med fokus på vedlikehold av uteområder, rydding og mindre forbedringsprosjekter. Disse bidrar både til å holde gården i god stand og til å styrke fellesskapet.

Styret har i tillegg arbeidet med å forbedre kommunikasjonen i borettslaget, blant annet gjennom etablering av oppgangsgrupper på Vibbo.

Renovasjon

Styret minner om at spesialavfall fortsatt må leveres på riktig sted – det kastes fortsatt for mye farlig og feil avfall i beholderne.

Informasjon og beboerkontakt

Styret har brukt “Styret informerer” og Vibbo aktivt. Den “gamle” hjemmesiden er avviklet for full overgang til Vibbo som ny hjemmeside. Alle beboere oppmuntres til å melde inn når det er informasjon de mangler, som kunne egnet seg å ha på våre Vibbo-sider. Det er også et STORT ønske om at alle registrerer seg i Vibbo og aksepterer betingelsene om å benytte digital kommunikasjon. Det gjør det så mye enklere å ikke gå glipp av viktig informasjon, spesielt når ting berører adkomst til andeler eller fellesområder som den enkelte disponerer.

Vi ønsker at Vibbo, eventuelt e-post, brukes for kontakt med styret, og minner om at Facebook er et rent privat initiativ og ikke benyttes for å kommunisere til eller fra styret.

HMS og sikkerhet

Styret har gjennomført:

- Kontroll og vedlikehold av branntavler og brannslukningsutstyr.
- Kontroll av lekeplass
- Kontinuerlig arbeid med å minne om, og fjerne, gjenstander fra oppganger og fellesområder.
- Kontinuerlig arbeid med å oppdatere temafaner i Vibbo og rutiner

Forsikring og beboersaker

I 2025 hadde vi totalt 15 forsikringssaker.

De fleste sakene har vært vannskader, enten lekkasjer fra rør eller ulike installasjoner inne i leilighetene, nå med en overvekt av det siste. Skadeomfanget har heldigvis stort sett vært begrenset. Ved skader skal andelseier ta kontakt med Obos (forsikring@obos.no) som vil varsle vårt forsikringsselskap Gjensidige. Ved akutte hendelser må andelseier gjøre nødvendig skadereduserende tiltak. Kostnadene til dette vil, om forsikringen kommer til anvendelse, bli dekket i ettertid.

Merk at egenandelen er på kr 12000 og ved mindre skader må det vurderes om forsikringen skal benyttes.

Mer informasjon ligger på Vibbo.

Utleieboder

Styret gikk i forrige periode gjennom bruken av utleieboder og tildelt boder der det har vært mulig. Ambisjonen var at vi i inneværende periode skulle revidere prisene og prinsippene for fordeling – da disse har stått uendret i mange år. Dette er ikke gjort og står på planen for kommende styreperiode.

Det er i dag ingen ledige utleieboder.

Lekeplassen

Lekeplassen skal være et trygt sted for barna våre.

Borettslaget har avtale med et firma som gjennomfører årlig kontroll av lekeplassen. Årets kontroll ble gjennomført i april, og det var ingen merknader. I tillegg gjennomfører vaktmester månedlige kontroller og gjør vedlikehold etter behov.

Hagemøblering

På generalforsamlingen i 2023 ble det vedtatt at privat utemøblement ikke kan stå fast i fellesområdene. For å ivareta intensjonen bak vedtaket sørget styret i 2024–2025 for innkjøp av felles utemøbler som dekker ulike behov. Dette ble gjort ved å supplere Vestremøblementet langs fasadene samt ved å anskaffe frittstående og flyttbare stoler og bord.

I 2026 har styret bygget videre på dette og supplerer med flere benker ved de eksisterende bord-/benkeløsningene. Dette gir flere komplette møbleringsgrupper, med benker på begge sider av bordene

der det tidligere manglet. I tillegg blir det kjøpt inn et lite parti flyttbare stoler av samme type som ble anskaffet i fjor. På årets dugnad ble også «Dampplassen» reetablert, blant annet gjennom gjenbruk av et bord og med noen av de innkjøpte stolene tiltenkt bruk på plassen.

Etter styrets vurdering nærmer vi oss nå en god dekning av utemøbler som legger til rette for bruk av hele bakgården, og som gjør området tilgjengelig og innbydende for alle beboere. Samtidig vil styret fortløpende vurdere behovet for ytterligere supplering basert på innspill fra beboerne.

Vask av oppganger

Borettslaget har avtale med Absolutt Rent om vask av oppgangene. Styret er godt fornøyd med kvaliteten på arbeidet og har god dialog med ansvarlig i firmaet. Styret er heller ikke kjent med at beboere har hatt klager på vaskingen. Derimot har vi, som i fjor, hatt en del dialog med firmaet om krevende rengjøringsforhold som følge av de mange oppussingsarbeidene som pågår til enhver tid.

Styret minner om at det er den enkelte andelseiers ansvar å sørge for at oppgangen rengjøres og holdes i akseptabel stand under oppussingsarbeid. I flere oppganger er malingen i trappene slitt, noe som gjør at støv og skitt lettere fester seg i betongen dersom det ikke fjernes raskt. Dette påvirker også kvaliteten på vaskejobben som utføres.

Private gjenstander i oppgangene.

Gjensetting av private gjenstander i oppgangene, samt på kjeller- og loftsarealene, er dessverre en kontinuerlig problemstilling som styret må følge opp. Hensetting skjer til tross for gjentatte påminnelser og selv om forbudet fremgår tydelig av brannvernreglene. Gjenstander som sko, søppelposer og annet kan hindre adkomst ved en eventuell evakuering, og kan også være til sjenanse for naboer.

Vaktmester har fortsatt som fast oppgave å gjennomføre ukentlige inspeksjoner og fjerne hensatte gjenstander. I tillegg bruker styret dugnadene som en ekstra anledning til kontroll og opprydding.

Fremleie

Vi ønsker oss et levende bomiljø der de fleste som bor i gården eier leiligheten sin. Utleie av leiligheten for en periode er imidlertid lovlig. Etter borettslagsloven har man rett til å leie ut i inntil 3 år dersom man selv har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene, eller om det foreligger særlige tilfeller som defineres i loven. Det er til enhver tid en del leiligheter i gården som leies ut. Per april 2026 gjelder dette 5 andeler.

Vi minner om at all fremleie må søkes om og godkjennes av styret. Søknad sendes via Obos og gjøres enkelt og greit på Vibbo. Du går inn på Min bolig på din profil, og videre på Legg til beboer. Der blir man geleidet videre i søknadsprosessen

Fellesvaskeriene

Fellesvaskeriene blir flittig brukt, og maskinene trenger jevnlig vedlikehold. Ved utskiftning av tørketrommel i Krebs gate 17 har vi for utprøving anskaffet en kondenstørketrommel fra Miele. Selv om utluftingstromler tørker noe raskere gir dette redusert strømforbruk og mindre belastninger på leiligheter over vaskeriet, og erfaringene er derfor alt-i-alt positive.

Fellesvaskeriene er felles ansvar, det betyr at:

- Vasketidene må følges.
- Alle må passe på å fjerne alle eiendeler etter fullført vask.

Fyringsanlegg

Som i tidligere år har det vært en del henvendelser ifm fyring i ildsteder om at det må være noe feil med pipa. Og som alltid før viser det seg at pipene er ok, men det blir ikke fyrt opp riktig. Så vi viser nok en gang til gode oppfyringstips som ligger på hjemmesiden. Feiervesenet har feiet noen pipeløp. Vi minner da om at de som har feieluker i enten utbygd leilighet eller bod, må etterse og tømme feielukene ved behov. Dette gjelder også kjellerlukene for luftekanalene.

Sosiale fellesskapsinitiativ – en oppsummering fra:

Hagegruppen

Hagearbeidet i borettslaget preges av stort engasjement og mange positive bidrag fra beboere. Det skjer mye bra, og det er tydelig at mange bryr seg om uteområdene våre.

Hagegruppen er et frivillig fellesskap av beboere som ønsker å bidra til vedlikehold og utvikling av hagen. Gruppen er blant annet med på å planlegge sesongens arbeid, gi innspill til dugnader og følge opp områder som grønnsakshagen og felles bed i gården.

For å sikre god bruk av felles midler, er det viktig at innkjøp og prioriteringer sees i sammenheng. Derfor håndteres økonomi og større innkjøp gjennom Hagegruppen/styret. Dette gjør det enklere å ha oversikt, unngå dobbeltkjøp og sørge for at ressursene brukes der de gir mest verdi for fellesskapet.

Vi vil samtidig minne om at Hagegruppen har en egen, åpen Vibbo-gruppe for alle interesserte. Dette er et lavterskel samlingspunkt for informasjon, koordinering og innspill – enten du vil bidra aktivt eller bare følge med.

Meld deg gjerne inn her:

https://vibbo.no/torshov-kv-viii/grupper/hagegruppa-y2jjmziz

Alle bidrag – små eller store – er med på å gjøre en forskjell.

Trafoåret 2025-26

Selv om verden er preget av kalde fronter, er fortsatt Trafoens jobb det samme. Å skape fellesskap, varme og glede for oss i Frankrikegården.

Et bevis på dette var da Nabomiddagen (cycliaden) ble arrangert for aller første gang i 2025! Flere naboer åpnet velvillig opp leilighetene sine og serverte mat til gjester de kanskje ikke kjente fra før. Kvelden ble deretter toppet med en felles samling i Trafoen. Arrangementet ble en udiskutabel suksess, og vi gjentok det nå i 2026. Kanskje enda flere henger seg på til neste år?

Etter at traforommet fikk sitt rosa ansiktsløft i fjor, har vi fulgt opp med enda litt mer kjærlighet for å gjøre det lunt og trivelig. Rommet har fått en skikkelig oppgradering med nyslipt gulv og nye lamper som lyser opp i mørketida. For å matche den fine, oppussede innpakningen, har også vi i trafogruppa steppet opp organiseringen. Vi har tatt i bruk nye verktøy for å ha full kontroll på alle møter og arrangementer som fyller huset vårt.

Året har budt på en rekke andre arrangementer. Okseduellen skapte stor spenning, og det er allerede klart for revansj i år. Sommerfesten samlet mange naboer til operasang og godt selskap, mens påskeeggjakt og julegrantenning markerte årstidene på tradisjonelt vis.

Vi har også ønsket meditasjon velkommen som fast innslag på programmet, et tilbud for de som trenger et rolig pusterom i hverdagen.

Veggene i Trafoen har for øvrig rommet alt fra korpsfester og klassefester til konfirmasjoner, barnedåp og julebord. Det har rommet både livlige klassefester og viktige styremøter. Vi har også sett at ungdommen har

tatt Trafoen i bruk. Kanskje til glede for foreldre som slipper å ha 30 russ i hus. Samtidig er den fremdeles den livreddende pitstoppen for kaffetørste naboer og lekende bakgårdsfolk som plutselig må på do. At det alltid er folk inn og ut her, er det beste beviset på at dette lokalet er selve hjertet i bakgården vår, både til hverdags og til fest.

At vi i Frankrikegården er glade i felleshuset vårt, er det ingen tvil om! For at vi skal kunne ha det like fint fremover, håper vi at alle fortsetter å fylle rommet med liv, samtidig som vi tar godt vare på det og følger reglene som gjelder. Gjør vi det, vil blant annet det nyslipte gulvet kunne danse oss gjennom mange, mange år til.

Sitter du på en god idé til et hyggelig tiltak eller et arrangement som kan samle store og små naboer? Da vil vi veldig gjerne høre fra deg! Dørene i Trafoen står klare for gode initiativer, og vi vet at naboene her stiller opp når det skjer noe.

Hilsen trafogruppa v/Ingvild, June, Vilde, Marita, Adry Solrun og Eli

Oksebrygg

Oksebrygg holder seg stabilt, og har i 2025 ikke fått rekruttert noen nye bryggere – men har heller ikke mistet noen. I løpet av 2026 håper vi at vi klarer å lokke noe friskt blod ned i kjelleren vår, og inviterer alle som interesserer seg for hjemmebrygg til å bli med i gjengen.

Tradisjonen tro har det blitt brygget juleøl, dugnadsøl og øl til sommerfesten, og uoffisiell opptelling viser at årets mest populære ølstil i bryggeriet var pils, som danket ut både porter og pale ale. Utstyrsparken i bryggeriet vårt også har utvidet seg litt, for i løpet av 2025 fikk vi plass til nok et kjøleskap. Dette bidrar til at enda flere kan brygge, gjære og lagre hjemmebrygg samtidig.

Oksebrygg skal i år også delta på IKT-norgesmesterskap i ølbrygging, så da får vi endelig vite hvordan nivået ligger i forhold til resten av eliten. Dersom (eller når) vi vinner, skal det selvsagt feires med godt i glasset til alle som vil smake!

Mvh,

Oksebrygg

Styret vil takke for et godt samarbeid i året som har gått . En spesiell stor takk til alle som bidrar – enten det er gjennom dugnader, initiativ, deltakelse i grupper eller ved å følge opp egne prosjekter på en god måte.

Arbeidet i styret er både viktig og givende, og vi vil avslutningsvis oppfordre flere til å vurdere å bidra i styrearbeid fremover. Nye perspektiver og engasjement er med på å styrke både beslutninger og fellesskapet i gården.

Med vennlig hilsen

Styret 2025/2026

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.
Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
Det ble i 2025 betalt avdrag med kr 384.506,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2.188313,-.

BUDSJETT 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift, samt løpende større vedlikeholdsoppgaver.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG
ORG.NR. 947173308, KLIENTNR. 5508

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 219 632**	**738 417**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 693 040	787 244
Tilbakeføring av avskrivning	16	46 226	79 429
Tillegg for nye langsiktige lån	18	5 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-384 506	-337 332
Tillegg for nye anleggsmidler		0	-48 125
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**968 681**	**481 216**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 188 313**	**1 219 632**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 264 976	1 900 975
Kortsiktig gjeld		-1 076 663	-681 343
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 188 313**	**1 219 632**

AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG
ORG.NR. 947173308, KLIENTNR. 5508

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 734 046	11 393 877	12 290 000	12 643 000
Garasjer	9	1 998	0	0	0
Andre anlegg	10	3 350	97 920	96 000	96 000
Andre inntekter	3	126 671	425 610	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 866 065**	**11 917 407**	**12 391 000**	**12 744 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-46 474	-45 120	-45 120	-46 473
Styrehonorar	5	-329 600	-320 000	-320 000	-329 600
Avskrivninger	16	-46 226	-79 429	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-22 429	-17 301	-22 000	-22 660
Forretningsførerhonorar		-260 263	-248 373	-258 000	-269 610
Konsulenthonorar		-10 110	-392 474	-300 000	-300 000
Drift og vedlikehold	7	-6 602 411	-2 556 927	-12 350 001	-6 356 001
Forsikringer		-1 326 023	-1 051 325	-1 326 000	-1 485 120
Festeavgift		-421 496	-347 681	-430 000	-430 000
Kommunale avgifter	8	-2 944 215	-2 802 697	-2 986 825	-3 135 436
Vaskeri		0	-4 439	0	0
Andre anlegg	10	-55 183	-39 313	-20 000	-20 000
Energi/fyring	11	-140 457	-135 736	-160 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 171 492	-1 098 887	-1 127 808	-1 161 642
Andre driftskostnader	12	-1 805 928	-1 678 192	-1 621 000	-1 650 940
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-15 182 307**	**-10 817 893**	**-21 036 754**	**-15 437 482**
DRIFTSRESULTAT		**-3 316 242**	**1 099 514**	**-8 645 754**	**-2 693 482**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	173 957	135 817	0	0
Finanskostnader	14	-550 755	-448 087	-426 000	-642 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-376 798**	**-312 270**	**-426 000**	**-642 000**
ÅRSRESULTAT		**-3 693 040**	**787 244**	**-9 071 754**	**-3 335 482**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	787 244		
Fra opptjent egenkapital:		-3 693 040	0		

AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG
ORG.NR. 947173308, KLIENTNR. 5508

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	16 932 890	16 932 890
Andre varige driftsmidler	16	1 171 546	1 217 773
SUM ANLEGGSMIDLER		**18 104 436**	**18 150 662**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35 442	198 158
Forskuddsbetalte kostnader		330 917	284 267
Andre kortsiktige fordringer	17	21 831	47 881
Driftskonto OBOS-banken		1 139 942	98 915
Driftskonto OBOS-banken II		50 177	245 521
Innestående i andre banker		927	927
Sparekonto OBOS-banken		1 685 740	1 025 306
SUM OMLØPSMIDLER		**3 264 976**	**1 900 975**
SUM EIENDELER		**21 369 412**	**20 051 637**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 563 * 100		56 300	56 300
Opptjent egenkapital		7 307 855	11 000 895
SUM EGENKAPITAL		**7 364 155**	**11 057 195**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	12 008 594	7 393 100
Borettsinnskudd	19	920 000	920 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**12 928 594**	**8 313 100**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		282 620	209 101
Leverandørgjeld		758 877	438 113
Påløpte renter		3 416	2 379
Annen kortsiktig gjeld	20	31 750	31 750
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 076 663**	**681 343**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 369 412**	**20 051 637**

Pantstillelse	21	17 920 000	12 920 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2026
Styret i AL Torshov Kv 8 Borettslag

Lars Pedersen /s/	Jon Grov /s/	Helge Moe Eriksen /s/
Hanne B. Riise-Hanssen /s/	Erland Often Sveen /s/	Espen Holmgren /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Trafo	96 120
Eiendomsskatt	309 064
Felleskostnader	9 363 317
Internett/TV	1 140 268
Bodleie	19 100
Parkering	455 069
Trappevask	347 456
Leie/felleskostnader tidl.år	3 652
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 734 046**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Strøm til bysykkel-stativ	4 841
Salg av sperregjerde	8 500
Utleie	113 330
SUM ANDRE INNTEKTER	**126 671**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-46 474
SUM PERSONALKOSTNADER	**-46 474**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-329 600
SUM STYREHONORAR	**-329 600**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-67 863

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-22 429
SUM REVISJONSHONORAR	**-22 429**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 323 843
Drift/vedlikehold VVS	-4 297 652
Drift/vedlikehold elektro	-167 694
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-597 474
Drift/vedlikehold brannsikring	-104 426
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 903
Egenandel forsikring	-70 000
Kostnader dugnader	-29 419
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 602 411**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-309 065
Vann- og avløpsgebyr	-1 846 676
Feie- og tilsynsgebyr	-36 207
Renovasjonsgebyr	-752 266
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 944 215**

NOTE 9
GARASJER

Leieinntekter	1 998
KOSTNADER GARASJER	
SUM GARASJER	**1 998**

NOTE 10

ANDRE ANLEGG	
Leieinntekter	3 350
KOSTNADER	
Diverse (Adhoc)	-14 068
Driftskostnader	-1 200
Drift/Vedlikehold	-18 565
Strøm og nettleie	-21 351
SUM KOSTNADER	**-55 183**
SUM ANDRE ANLEGG	**-51 833**

NOTE 11

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-140 457
SUM ENERGI / FYRING	**-140 457**

NOTE 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-13 900
Container	-103 752
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 239
Diverse utstyr	-32 836
Annet driftsmateriale	-57 149
Vaktmestertjenester	-911 760
Vakthold	-17 468
Renhold ved firmaer	-432 013
Snørydding	-21 848
Andre driftskostnader	-58 784
Trykksaker	-3 125
Andre kostnader tillitsvalgte	-67 863
Andre kontorkostnader	-33 843
Porto	-400
Drivstoff	-1 076
Kontingenter	-300
Bankgebyr	-5 561
Øreavrunding	46
Velferdskostnader	-38 057
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 805 928**

NOTE 13

FINANSINNTEKTER	
Kundeutbytte Gjensidige	114 403
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 706
Renter av sparekonto i OBOS-banken	47 460
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 844
Andre renteinntekter	4 544
SUM FINANSINNTEKTER	**173 957**

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-406 408
Pantegjeldsrenter	-144 347
SUM FINANSKOSTNADER	**-550 755**

NOTE 15
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	4 494 443
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	12 438 447
SUM BYGNINGER	**16 932 890**

Gnr.225/bnr.64 -70, 104, 106, 108, 110, 147, 151, 153, 198, 200 og 202.
Tomten er festet av Oslo Kommune i 70 år fra 1/1 1951.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2024	48 125	
Avskrevet tidligere	-1 604	
Avskrevet i år	-9 625	
		36 896
Velhus fra 2006		
Tilgang 2006	1 889 104	
Avskrevet tidligere	-717 858	
Avskrevet i år	-36 601	
		1 134 645
Vaskemaskin nr. 1		
Kostpris	26 929	
Avskrevet tidligere	-26 928	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	26 840	
Aktivert 2021	1	
Avskrevet tidligere	-26 840	
		1
Vaskemaskin nr. 3		
Innkjøp 2020	29 665	
Kostnadsført 2020	-4 746	
Aktivert 2021	24 919	
Avskrevet tidligere	-24 918	
		1
Vaskemaskin nr. 4		
Innkjøp 2020	29 665	
Kostnadsført 2020	-4 746	
Aktivert 2021	24 919	
Avskrevet tidligere	-24 918	
		1

Luftavfukter		
Tilgang 2018	87 087	
Avskrevet tidligere	-64 278	
Avskrevet i år	-22 808	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2020	23 900	
Kostnadsført 2020	-4 780	
Aktivering 2021	19 120	
Avskrevet tidligere	-19 119	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 171 546**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-46 226**

NOTE 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	19 531
Avslutning for komiteen for 100-årsjubileum, til gode fra Italiagården	2 300
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**21 831**

NOTE 18

OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2016	-9 079 760
Nedbetalt tidligere	1 686 660
Nedbetalt i år	337 332
	-7 055 768
OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2025	-5 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	47 174
	-4 952 826
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-12 008 594**

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-920 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-920 000**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Ukjent innbetaling i 2023	-31 750
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-31 750**

NOTE 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	920 000
Pantelån	12 008 594
TOTALT	**12 928 594**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	16 932 890
TOTALT	**16 932 890**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: X5E0X-LM7I0-BZX0G-HYCMA-EC81P-83U4S

Utfyllende informasjon om oppgraderingen av sykkel- og avfallsskur

1: Prinsippvedtak om oppgradering innenfor gjeldende byggetillatelse (P1)

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget skal gå videre med oppgradering av sykkelskurene innenfor gjeldende byggetillatelse (Plan- og bygningsetatens vedtak av 17.10.2025).

Begrunnelse:

Styret har, basert på tidligere arbeid og innspill fra beboere, lagt frem et forslag som balanserer hensyn til sikkerhet, værbeskyttelse, estetikk og kostnader. Løsningen innebærer ombygging innenfor eksisterende fotavtrykk og innenfor rammene av gjeldende byggetillatelse.

Prinsippvedtaket avklarer om borettslaget ønsker å gå videre med dette grunnlaget. Et eventuelt nei kan være begrunnet både i at man ikke ønsker ombygging, eller at man ønsker en annen løsning enn den som foreligger.

Dersom forslaget ikke vedtas, avsluttes saken. Eventuelle nye forslag må fremmes som egen sak til en senere generalforsamling.

2. Votering over alternativer for ombygging (betinget av at P1 vedtas)

Generalforsamlingen stemmer mellom følgende alternativer. Alternativet med flest stemmer vedtas.

Alt 1 – Fullskala ombygging (alle skur)

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar full ombygging av skur 1–5 i tråd med gjeldende byggetillatelse. Dette innebærer forhøyede vegger og ombygging slik løsningene er prosjektert.

Begrunnelse:

Alternativet gir:

- best kapasitet hvor all sykkelparkering blir omfattet av forhøyde vegger med lås – best sikring mot sykkeltyveri,
- forbedret kontroll med søppelinnhegningene, som flere beboere har etterspurt.

Dette alternativet påvirker estetikken mest, men gir samtidig størst kapasitet og samlet nytte.

Alt 2 – Delvis ombygging (søppelinnhegninger lave)

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar ombygging av alle skur, men med lave/åpne søppelinnhegninger som i dag.

Begrunnelse:

- Gir samme sykkelkapasitet som alternativ 1.
- Reduserer visuell høyde og opplevd volum.
- Kan gi bedre «trafikksikkerhet» ved at skurene er lavere i hjørnene

Alternativ 2 gir samme sykkelparkeringsfunksjon som Alt 1, men med noe lavere visuell påvirkning. Innebærer ingen forbedret «søppelsituasjon». Kostnaden vil antagelig være omtrent som Alt 1.

Alt 3 – Redusert ombygging (kun skur 1–3)

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar ombygging av skur 1, 2 og 3. Skur 4 og 5 forblir som i dag med lave/åpne søppelinnhegninger.

Begrunnelse:

- Gir redusert omfang og en lavere investeringskostnad ved at skur 4 og 5 forblir som i dag (med unntak av evt. dekkende tak på skur 5)
- Gir minst mulig endring av utsikt og høyde i deler av bakgården.

Skur 5 er størst og har allerede en utvidet forhøyet del. Ombygging med høyere vegger for hele skur 5 vil ha de største estetiske konsekvensene, gitt skurets størrelse og utforming

3. Votering om takløsning (betinget av valgt alternativ)

Voteringsspørsmål:

Skal skurene bygges med dekkende tak eller uten (kun pergola)?

- Alternativ 1: Skurene bygges med dekkende tak
- Alternativ 2: Skurene bygges uten tak (kun pergola)

Vedtak fattes med simpelt flertall.

4. Votering om tørkefunksjon (betinget av valgt alternativ)

Voteringsspørsmål:

Skal skurene fortsatt ivareta tørkefunksjon som i dag?

- Alternativ 1: Tørkefunksjon videreføres
- Alternativ 2: Tørkefunksjon videreføres ikke

Vedtak fattes med simpelt flertall.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 6.05.26
Selskapsnummer: 5508 **Selskapsnavn:** AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 947173308
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Sagene samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 80
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 19

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Lars Pedersen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste, innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av pkollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Vilde Skylstad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fr opptjent egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra opptjent egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 339.488,-.

(329.600 + 3% i hht tidl. GF vedtak)

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 339.488-.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret innstiller på de samme kandidatene valgkomiteen har foreslått.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Silje Fladmoe
Helge Moe Eriksen
Paul James Sørheim

Følgende stilte til valg:
Silje Fladmoe
Helge Moe Eriksen
Paul James Sørheim

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Gro Fremmersvik
Amund Riber Ryen

Følgende stilte til valg:
Gro Fremmersvik
Amund Riber Ryen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Hilde Henriksen
Morten Nilsen

Følgende stilte til valg:
Hilde Henriksen
Morten Nilsen

8. Forslag til vedtektsendring (vedlikeholdsansvar for utbygde lofts- og kjellerleiligheter)

Fremmet av: Olav Haraldseid

Det er mottatt forslag om endring av borettslagets vedtekter § 5-1 (9), knyttet til vedlikeholdsansvar for leiligheter som er bygget ut i loft eller kjeller.

Forslaget innebærer at vedlikeholdsansvaret for nærmere angitte bygningsdeler og installasjoner i slike leiligheter i større grad legges til den enkelte andelseier.

Gjeldende vedtektsbestemmelse (§ 5-1 (9))

"Andelseier plikter å vedlikeholde renner, nedløp og beslag på takterrasse, terrassegulv, dører og vinduer på takterrassen og påse at disse til enhver tid fungerer tilfredsstillende. Skader skal utbedres uten unødig opphold og melding om dette skal gis styret."

Forslag til ny vedtektsbestemmelse (§ 5-1 (9))

"For leiligheter der det er bygget ut i kjeller eller på loft, inkluderer andelseiers ansvar: Nødvendig vedlikehold, reparasjon og utskiftinger av slik som glugger, vinduer, takterrasser med overflate, membran og sluk, dører, nedløpsrør frem til borettslagets felles-/hovedrør, varmekabler, ventiler inkl. lufterør, beslag, og annet av installasjoner/konstruksjoner som hører til den utbygde leiligheten og som berører tak, fasade eller fellesarealer for øvrig. Skader skal utbedres uten unødig opphold og melding om dette skal gis styret."

Styrets innstilling
Styret har behandlet saken og legger forslaget frem for generalforsamlingen uten innstilling.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Forslagsstiller trakk forslaget.**

9. Ombygging av sykkel- og søppelskur innenfor gjeldende byggetillatelse

Innledning og voteringsrekkefølge

Saken behandles i flere trinn:

Trinn 1: Prinsippvedtak (P1)
Generalforsamlingen stemmer først over om borettslaget skal gå videre med ombygging innenfor gjeldende byggetillatelse.

- Får forslaget ikke flertall, avsluttes saken.
- Får forslaget flertall, går generalforsamlingen videre til valg av ombyggingsalternativ.

Trinn 2: Valg av ombyggingsalternativ (Alt 1–3)
Det stemmes mellom tre alternativer. Alternativet med flest stemmer vedtas (simpelt flertall).

Trinn 3: Valg av takløsning
Etter valg av alternativ stemmes det separat over om skurene skal bygges med dekkende tak eller uten (kun pergola).

Trinn 4: Votering om tørkefunksjon
Til slutt stemmes det separat over om tørkefunksjon skal videreføres. Dette behandles som en egen votering da det ikke påvirker de bygningsmessige rammene. Dersom tørkefunksjon ikke videreføres, kan arealet utnyttes fullt ut til parkering.

Avgrensning av saken

Voteringen gjelder de bygningsmessige rammene. Forhold som innredning, organisering, eventuell ladeinfrastruktur og betalingsløsninger behandles ikke i denne saken, men håndteres av styret som del av senere drift.

For mer detaljert beskrivelse av de ulike alternativene, se tema **Sykkelparkering** *på Vibbo og vedlegg til denne innkallingen (bakerst, etter Styrets årsrapport).*

Styrets innstilling
Styret stiller seg bak forslag til vedtak av P1, men har ikke en samlet innstilling om valgte alternativer.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Alt 1 – Fullskala ombygging (alle skur): Alt 2 – Delvis ombygging (søppelinnhegninger lave) eller Alt 3 – Redusert ombygging (kun skur 1–3)

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Votering om takløsning: Alt. 1: Skurene bygges med dekkende tak Alt. 2: Skurene bygges uten tak (kun pergola)

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Votering om tørkefunksjon: Alt. 1: Tørkefunksjon videreføres Alt. 2: Tørkefunksjon videreføres ikke

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 4:
Prinsippvedtak for ombygging av sykkel- og søppelskur innenfor gjeldende byggetillatelse.

Vedtatt. Prinsippvedtaket for ombygging av sykkel- og søppelskur innenfor gjeldende byggetillatelse ble vedtatt.

✓ **Under forslag 1 ble alternativ 2 Delvis ombygging vedtatt.**
Under forslag 2 ble alternativ 2 Skurene byggesn uten tak vedtatt.
Under sak 3 ble alternativ 1 Tørkefunksjon videreføres vedtatt.

10. Trafokalenderen

Fremmet av: Gorm Liland

Hei,

Trafoen er et fantastisk tilbud som vi alle nyter godt av men jeg lurer på hva grunnen til at den ligger åpen på nettet og ikke er kun på Vibbo?

Styrets innstilling
Styret har behandlet saken og legger forslaget frem for generalforsamlingen uten innstilling.

> **Forslag til vedtak:**
> Gjør kalenderen utilgjengelig for folk som ikke tilhører kvartalet.
> ✓ **Vedtatt.**

11. Bruk av Trafo

Fremmet av: Mona Kristin Mathisen

Ved leie/bruk av Trafo er det ønsket at de oppholder seg der inne, og ikke samtidig inntar deler av hagen, f.eks. ved klassefester/skoleavslutninger.

Styrets innstilling
Styret har behandlet saken. Styret vurderer at muligheten til å bruke Trafoen kombinert med utearealene er et gode for beboerne generelt. Vi mener Husordensreglene i tilstrekkelig grad dekker bruken av utearealene. Styret støtter ikke forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

Møtet hevet.

Protokollen signeres av:

Lars Pedersen /s/
møteleder

Vilde Skylstad /s/
protokollvitne

Plan- og bygningsetaten

Dato: 04.08.2026
Kunde: Anette Borvik
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537221
Deres ref: 9377949

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 225, BNR. 106.

Vi viser til bestilling av 04.08.2026 for eiendom gnr. 225, bnr. 106.

GNR. 225 BNR. 106

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.03.1922.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

582 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

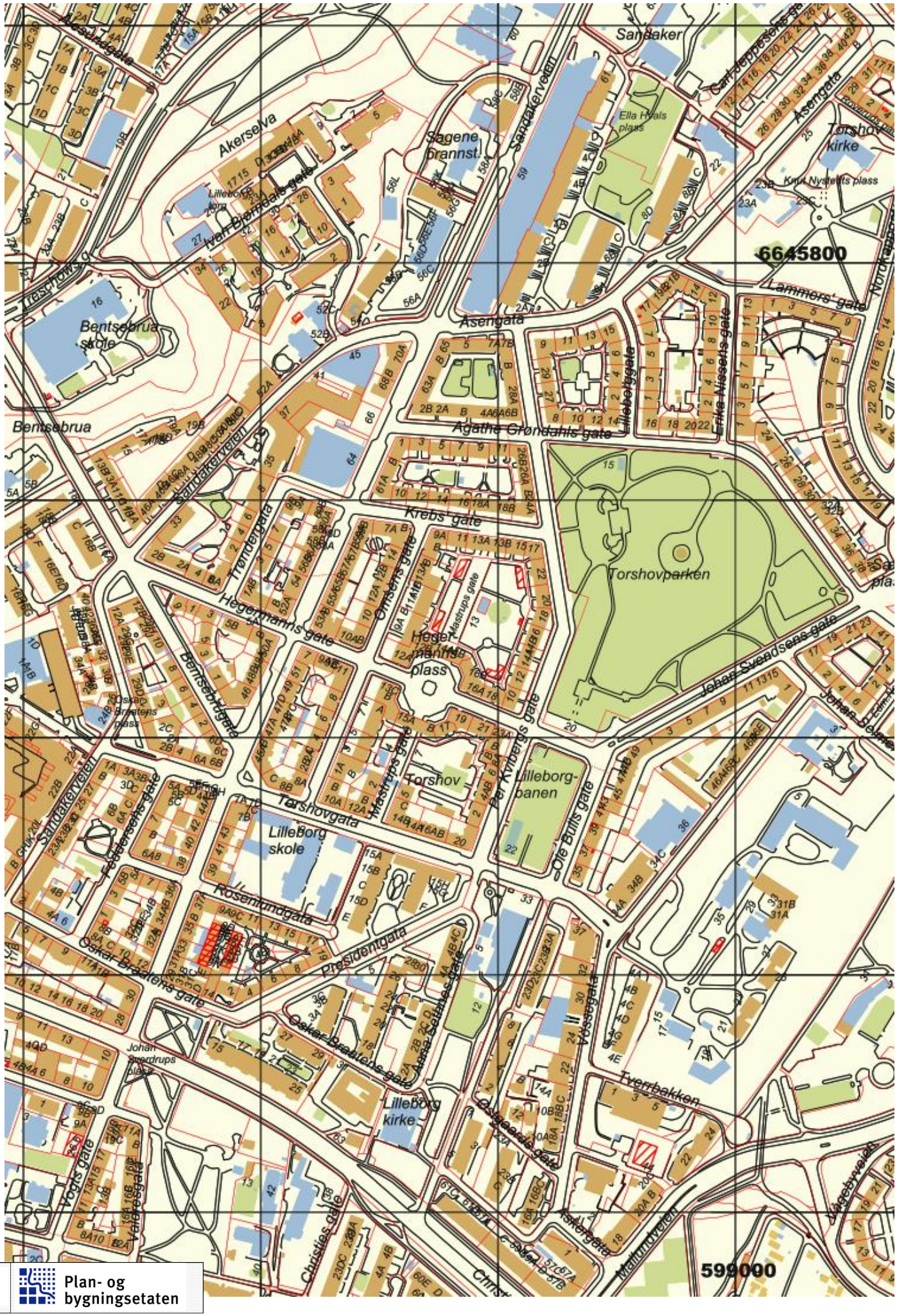
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

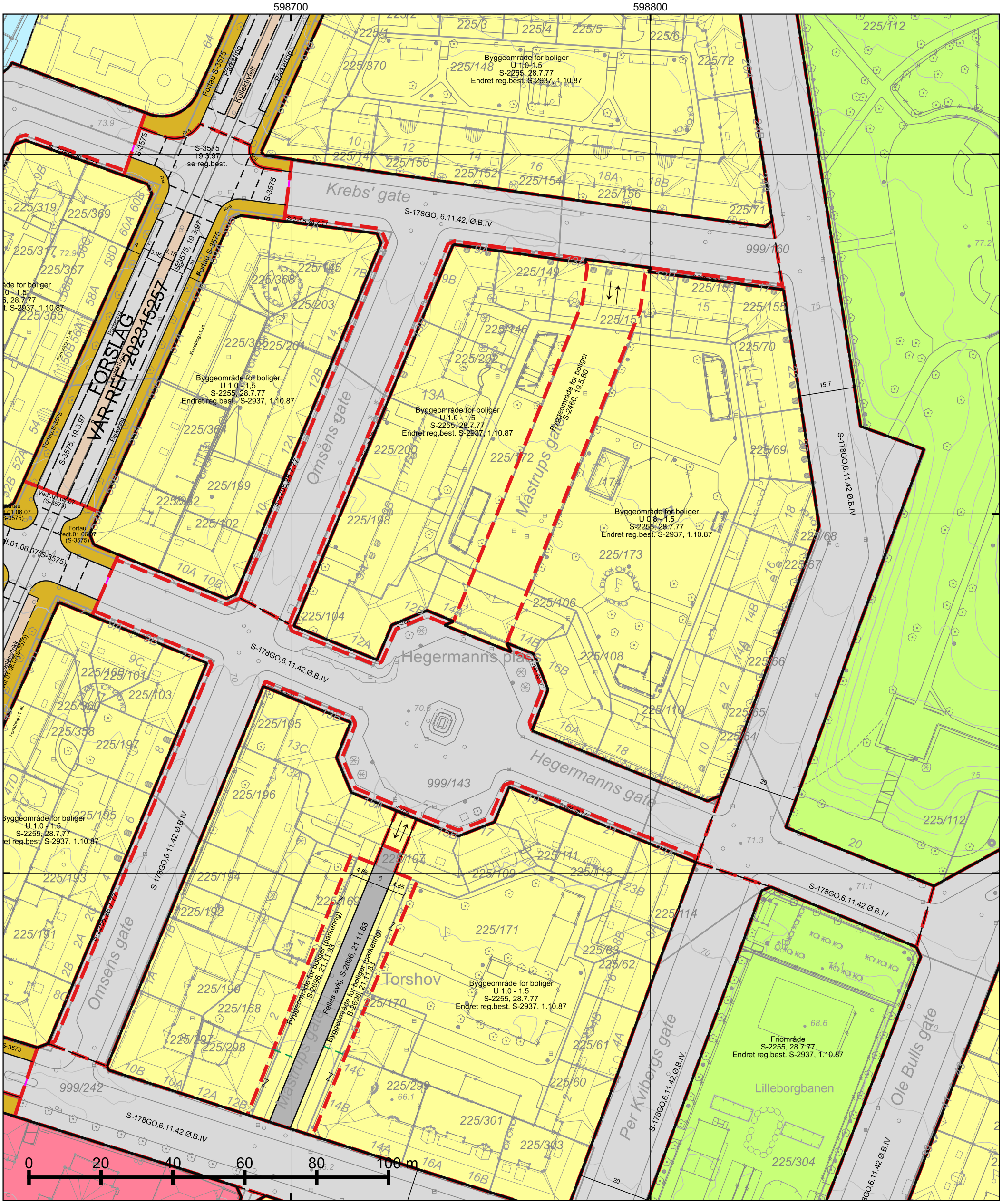
Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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



Plan- og bygningsetaten


Sandaker
Sandakerveien
Akerselva
Sagene brannst.
Ella Hvals plass
Asengata
Torshov kirke
Knut Nystedts plass
6645800
Lammers' gate
Nordre gravlund
Bentsebrua skole
Bentsebrua
Agathe Grøndahls gate
Lilleborggata
Erika Nissens gate
Krebs' gate
Trøndergata
Hegermanns gate
Omsens gate
Mastrups gate
Hegermanns plass
Torshovparken
Johan Svendsens gate
Bentsebrugata
Oskar Braatens plass
Torshov
Per Kvibergs gate
Lilleborg-banen
Ole Bulls gate
Torshovgata
Lilleborg skole
Rosenlundgata
Presidentgata
Oskar Braatens gate
Anna Sethnes gate
Vossegata
Tverrbakken
Johan Svendrups plass
Lilleborg kirke
Voldsgata
Christies gate
Ullevålsveien
599000
Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2026
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
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161036/ 86537221

Adresse: Hegermanns gate 14

Gnr/Bnr: 225/106

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)

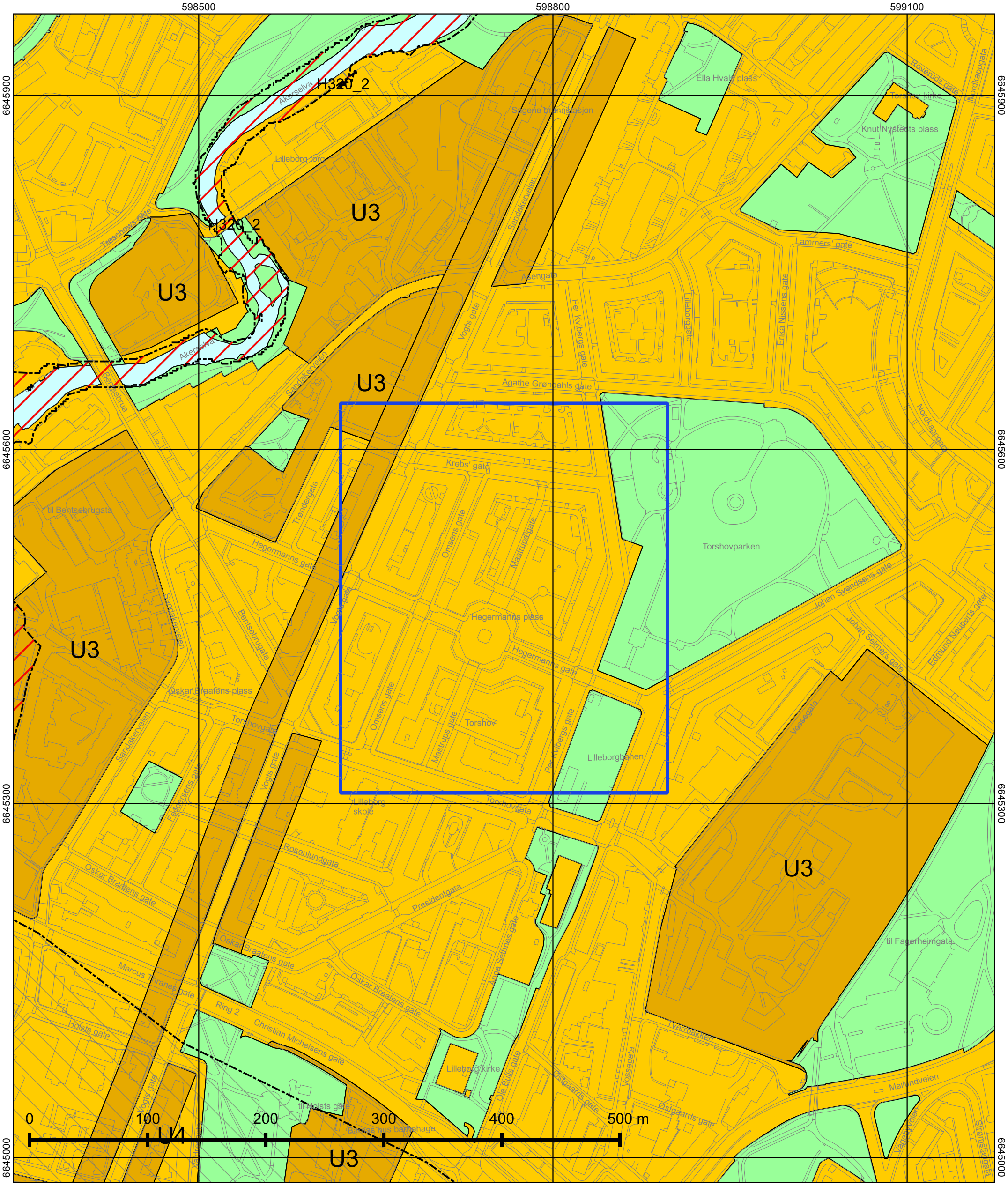
- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Regulert eiendomsgrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161036/86537221
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

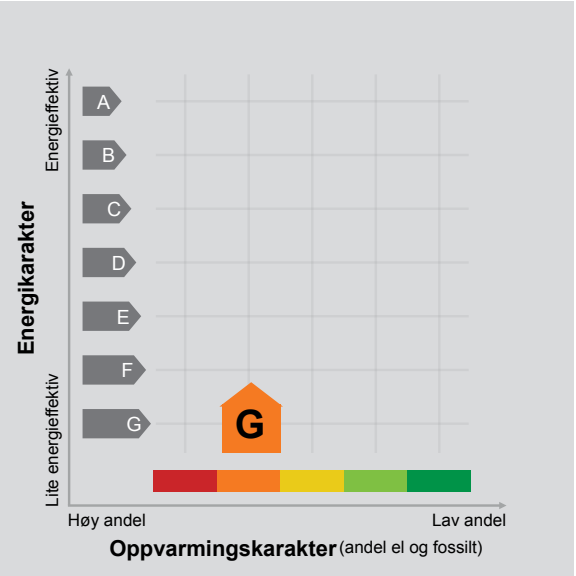
Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

ENERGIATTEST

Adresse	Hegermanns gate 14A
Postnummer	0478
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	106
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80555229
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-206736
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1922
Bygningsmateriale:	
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hegermanns gate 14A	80555229	H0101	0	0	25

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1922

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	51 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	50 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	50 m²
Totalt BRA	50 m²
Oppvarmet luftvolum	150 m³
U-verdi for yttervegger	1,10 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,33 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	84,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,61 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	77 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,30

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.7.2016

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	20 704 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	414,09 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	18 769 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	414,09 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	20 704 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13 346 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	7 359 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	20 704 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	82,4 %

Anmeldelse
og Tegninger

1.

BYGNINGSCOMITÉEN
B. J.-No. 417
1919

40
1919

417
20

Ferdig attestert 21-1-22.

Expeditions-Dokument nr. 1.

angaaende Baaningshus

paa Matr.-No. Thorshaug 6111. Blok C. D. E. F. G. H.

Indleveret 8 mai 1919 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 12/5 19

417/19

Y. Sulstrøm

747/1919

Projektets regulering og bebyggelsesmåte er ikke i strid med bestemmelsene for det regulerte område. Det er fra tekniske synspunkter intet å bemerke til forslaget, men må ikke være bebygget. Gatene er ikke opmerket

Kria 9-6-19

Gjelmaar Tøgh

417/19

M. D. til Indstilling.
10/6. 19
H. J. Sparre

417/1919.

Hegermanns gate 14A

Nabolaget Torshov - vurdert av 206 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Etablerere**
- **Familier med barn**

Offentlig transport

Torshov i Hegermanns gate Linje FB1, 20	2 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	2 min 0.2 km
Sinsen Linje 4, 5	16 min 1.1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	3 min 0.2 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	7 min 0.6 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) 281 elever, 17 klasser	8 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	8 min 0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min 2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

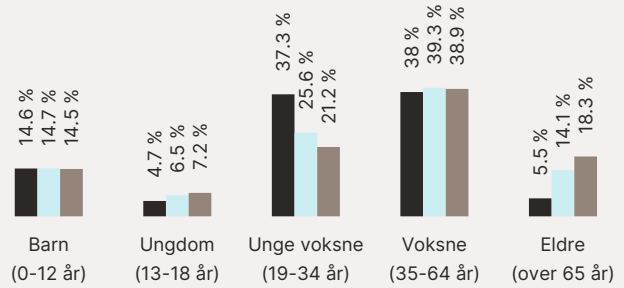
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Oskar Braaten barnehage (1-6 år) 41 barn	4 min 0.3 km
Torshovtoppen barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 67 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Vogtsgate	4 min
Coop Extra Vossegata PostNord	5 min 0.4 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Egen bil
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

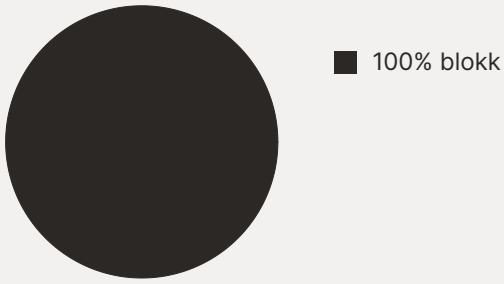
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

Sport

Lilleborgbanen Ballspill, sandvolleyball	3 min 0.2 km
Lilleborg skole Aktivitetshall	5 min 0.4 km
Myrens Sportssenter	7 min
SATS Ringnes Park	12 min

Boligmasse



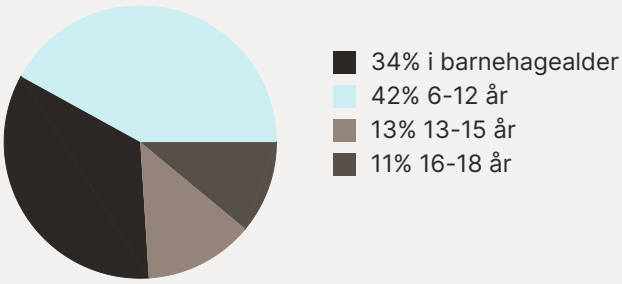
«Umiddelbar nærhet til Oslo. Mulighet for stillhet og turer i marka, men gangavstand til Løkka, St.Haugen og mer sentrumsnære bydeler som byr på mer fest og morro.»

Sitat fra en lokalkjent

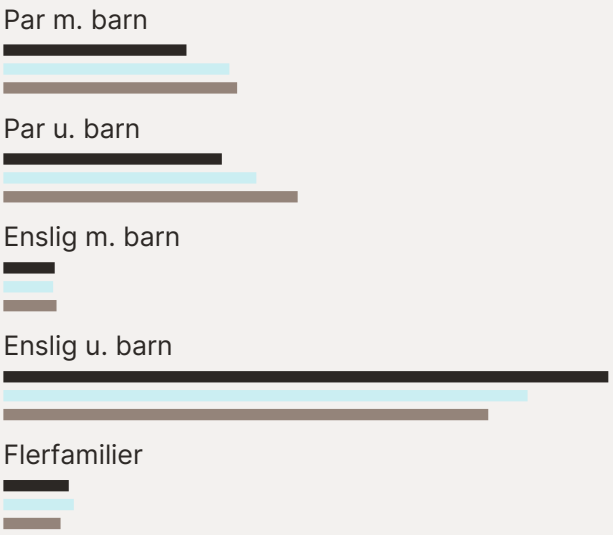
Varer/Tjenester

Sandaker Senter	6 min
Apotek 1 Torshov	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



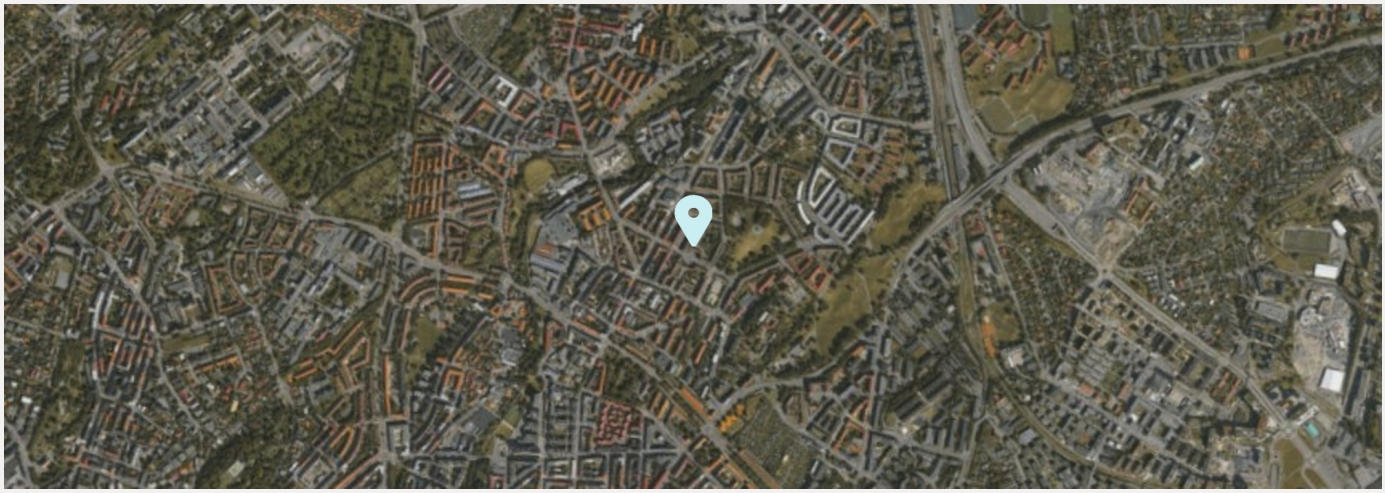
Familiesammensetning

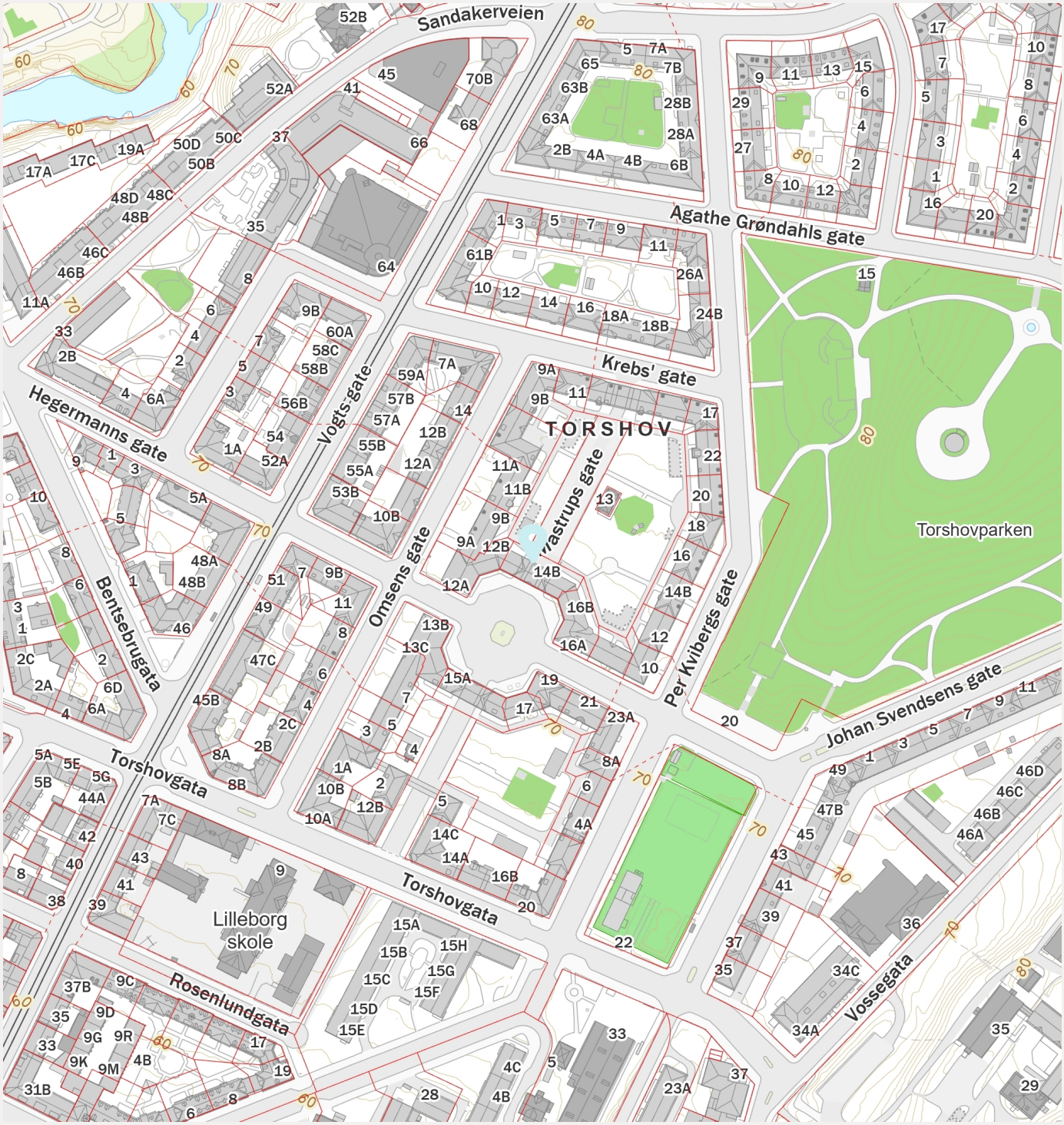


Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





FINN

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