NORDVIK

Omsens gate 12B

0 soverom | 40 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Omsens gate 12B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
25	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
42	Egenerklæringsskjema
49	Andre vedlegg
107	Vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.06.2026

Nøkkelinformasjon



Stilren og arkitekttegnet perle store vindusflater og god takhøyde - Ærverdig Torshovgård med idyllisk bakgård

Prisantydning	**4 850 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 957 471,-**
Fellesgjeld	**97 975,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 498,-**
BRA-i	**40 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1921**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Delikat og innbydende leilighet beliggende i en vakker Torshovgård. Her finner du en stilren og unik leilighet som kombinerer sjarmerende originale detaljer som teglstein og tregulv med et moderne uttrykk.

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et veldrevet borettslag i hjertet av Torshov. Her er det korte avstander til alt av servicetilbud, samtidig som det kun er noen minutters gange til flere av byens flotteste parker og grøntområder.

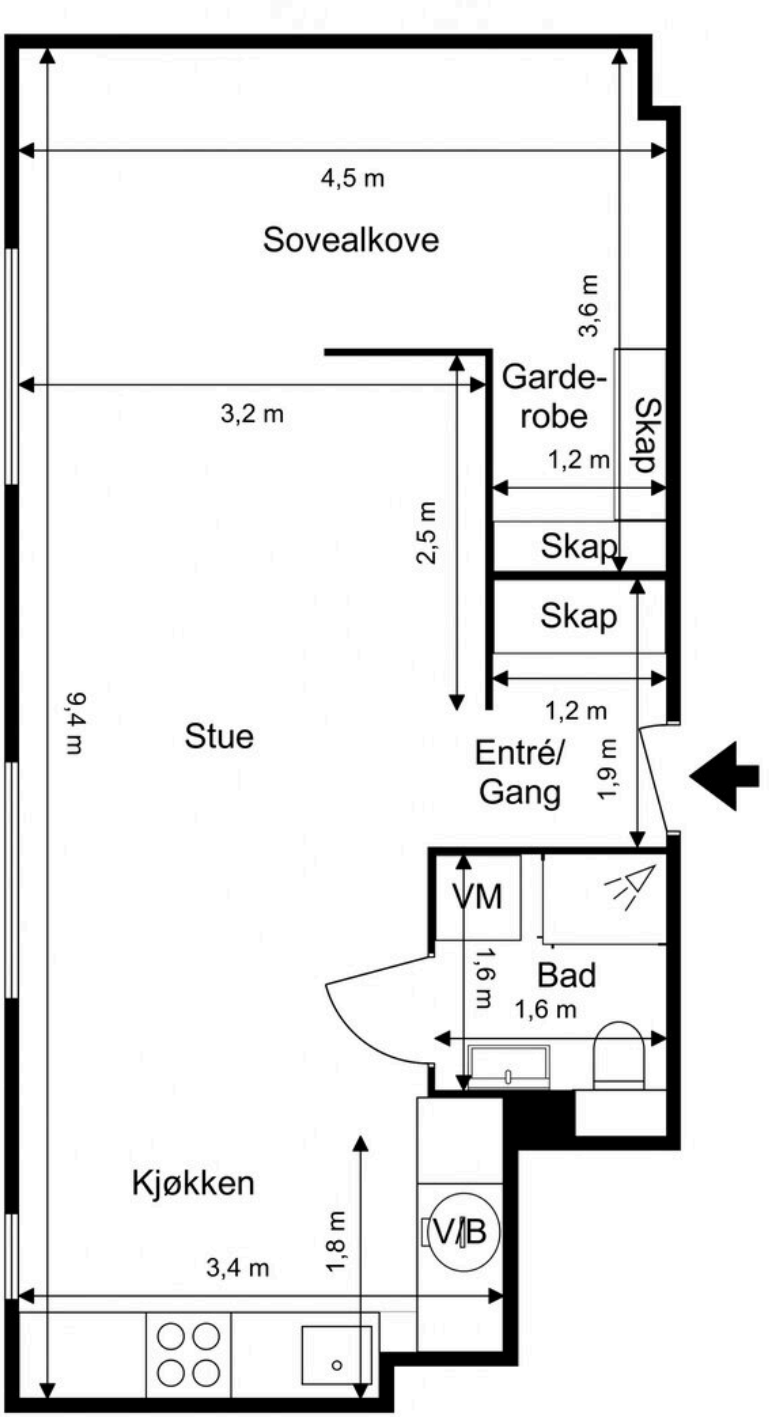
- Moderne HTH-kjøkken
- Skjermet sovealkove med walk-in-closet
- Store, flotte vindusflater og takhøyde på 2,76 m
- Tregulv og teglsteinsvegg
- Opplegg for vaskemaskin i leiligheten samt fellesvaskeri
- Vinduer fra 2016
- Både lofts- og kjellerbod
- God vedlikeholdshistorikk i borettslaget
- Hyggelig og frodig bakgård

Velkommen!

Planløsning

Omsens gate 12B

2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.


OTTOLENGHI ENKELT












SAMSUNG





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0187/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Omsens gate 12B, 0478 OSLO
Gnr 225, bnr 201 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 27 i Torshov Kv 5 Borettslaget, org.nr. 947837427

Selger
Bendik Tveit Haraldstad

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)
97 975,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 947 975,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 957 471,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 966 971,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1921

Etasje
2

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 44 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm.
Total BRA: 40 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, sovealkove og bad. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 4 kvm. og en loftsbod med gulvareal på ca. 3 kvm.

Standard
Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en flott gang som gir et godt førsteinntrykk. Entréen har en plassbygd garderobeløsning fra gulv til tak som sikrer god plassutnyttelse. Her er det både garderobestang, hyller og skap. I denne flotte leiligheten finner du en rekke originale detaljer som er godt bevart og gir sjarm, kombinert med moderne fasiliteter og komfort. Fra entréen kommer du videre inn i den innbydende stuen. Porttelefon.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Tidløst, skjermet og moderne kjøkken med spiseplass. Det er kjøkkeninnredning fra HTH (2013/14) med lyse, glatte fronter og kompositttbenkeplate. Underlimt

oppvaskkum i stål med ettgreps blandebatteri fra Tapwell som er svingbart og utrekkbart munnstykke. Kjøkkenet har kullfiltervifte over stekesonen og benkebereder. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Det er rikelig med oppbevaringsplass i både skap og skuffer, samt god plass til matlaging. Ved kjøkkenet er det god plass til stor spisegruppe.

Hyggelig og fantastisk stue med unike detaljer og store vindusflater. Stuen er åpen og luftig med god plass til sofagruppe med tilhørende stuemøbler som sofabord og tv-benk. Leiligheten har store, flotte vindusflater og ekstra god takhøyde på 2,76 meter som gjør at leiligheten oppleves lys og luftig. Videre har stuen en velutformet planløsning som gjør innredningsjobben enkel. Overflatene består av pent tregulv, hvite vegger og en karakteristisk teglsteinsvegg. Leiligheten ble i stor grad pusset opp i 2013/2014 med en rekke arkitekttegnede løsninger. Her får du en arealeffektiv, funksjonell og sosial leilighet.

Sovealkove:
I enden av rommet er det laget en praktisk og tilbaketrukket sovealkove, hvor det er plass til dobbeltseng. Fra alkoven er det adkomst til eget walk-in-closet. Her er det innredet med en takhøy garderobe, som gir godt med oppbevaringsplass. Rommet kan enkelt lukkes med lettvegg, for å etablere et fullverdig soverom.

Bad:
Pent bad med flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, innfellbare glassdører og vegghengt servant med ettgreps armatur fra Hansgrohe. Innebygd skap og mekanisk avtrekk. Ifølge tidligere salgsoppgave er badet fra 2013/14.

Overflater:
Gulv: Tregulv og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malte vegger. Synlig teglsteinsvegg.
Himling: Malt overflate i himling. På kjøkkenet er takhøyden oppmålt til 2,76 meter.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Opplegg til lampe over spisebord, samt byttet to pendellamper til spotter over kjøkkenbenk ble utført ved forrige eier. Arbeidet ble utført av Elektris AS. Forrige eier har mottatt samsvarserklæring, har ikke tilgang på den pt.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Under forrige eier ble blandebatteri og vannlås byttet, samt avløpsrør for å forbedre fall. Arbeid gjennomført av Rørleggervakta AS.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? I henhold til tidligere eier ble det gjennomført radonmåling og tiltak i 2017. Styret nevnte også i den forbindelse at det ikke er høyere verdier i leiligheter som ligger lengre opp.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Noe slitasje/hull/mindre muggflekker i sementen mellom flisene på badet. Svelling nederst på baderomsdøren, samt hjørne på skap på badet. Venstre festet på toalettsetet har vært løst og gitt mindre kosmetiske merker. Slitasje på belegget utvendig på varmtvannsberederen.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: To eiere tilbake oppplevde lekkasje i kjelleren noe deler av bodens skillevegger bærer preg av

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Noe mugg på silikonfugen i hjørnet på vinduer.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Tidligere eier har observert Majorstuebille.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Rapport/tilstandsvurdering av OPAK i 2019.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Skruefestet til panelet utenpå fryseren har tidligere løsnet på den ene siden (kun kosmetisk effekt). Per nå festet igjen med en midlertidig løsning. Varmekablene på badet dekker ikke hele gulvet.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Bygget:
- Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt.
- Taket er et saltak og er tekket med takstein.
- Etasjeskille er et betongdekke.

Leiligheten:
- Vinduer med 3-lags glass. Vinduer fra 2016.
- Innerdører i hvit malt utførelse.
- Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B3.
- Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad og kullfiltervifte fra kjøkken.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører
TG2 gis grunnet overflater/mykfuge.

- Etasjeskille og gulv på grunn
TG2 gis grunnet høydeavvik etter NS:3600:2025.

- Kjøkken
Overflater og innredning TG2 gis grunnet overflater på fronter, ikke påvist bruk av automatisk vannstopper/komfyrvakt.

- Kjøkken
Avtrekk TG2 gis grunnet kullfiltervifte.

- Avløpsrør
TG2 gis grunnet alder.

- Vannledninger
TG2 gis grunnet alder.

- Varmtvannsbereder:
I kjøkkenbenk TG2 gis grunnet plast rundt bereder er defekt.

- Våtrom: Bad - Overflater
TG2 gis grunnet overflater bad/dør.

- Våtrom: Bad - Sanitærutstyr
TG2 gis grunnet fuktsvelling på skapfront over vegghengt wc.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon

som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Elektriske varmekabler på badet

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 498,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, festeavgift, trappevask, drift og vedlikehold.

Herav:
Tillegg kollektivt internett: 178,-
Renter og avdrag: 526,-
Renter og avdrag: 140,-
Felleskostnader: 2 504,-
Trappevasktillegg: 150,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 120 510,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 482 038,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Borettslaget

Om borettslaget
Følgende eiendommer tilhører borettslaget som totalt består av 100 leiligheter:
Hegermanns gate 10
Krebs' gate 7
Omsens gate 10,12,14
Vogts gate 59

- Eiendommen består av ett bygårdskvartal på Torshov, oppført i perioden 1923-27. Det er til sammen 100 boenheter fordelt på 10 oppganger og 5 bebodde etasjer.
- Forretningsfører er OBF. Styreleder er Mikkel Frøsig Pedersen.
- Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 947 837 427 og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.
- Borettslaget eier et næringslokale som er utleid til DNB ASA.
- Borettslaget har et fellesvaskeri i kjelleren i Omsens gate 12 A.
- Rudolfsens Vaktmesterservice utfører vaktmestertjenester. Vaktmester er til stede minst to ganger ukentlig.
- Rene Rom AS utfører renholdstjenester. Trapper vaskes ukentlig. Bytte av dørmatter inngår i avtalen. Vinduer i fellesarealer vaskes to ganger i året.
- Gårdreform Snø og Grønt AS utfører hagestell og snøbrøyting. Hagestell omfatter bakgården samt langs Omsens gate og Hegermanns gate.
- Phm skadedyrkontroll AS utfører skadedyrkontroll og -bekjempelse i fellesarealer.
- Brannslokningsutstyr (eies av borettslaget): 1 stk pulverbrannslokker (leiligheter med loft-/kjellerutbygging har 2 stk brannslokkere). 1 stk brannteppe. Styret godkjenner ikke overdragelse av andel, der selger ikke har sørget for at overnevnte brannslokningsutstyr er i leiligheten. Opplysning fra styret: Det er observert rotter i kjeller og veggdyr i en leilighet i Vogts gate 59. Veggdyr har blitt bekjempet. Rotter har vi løpende avtale med skadedyrsfirma som følger opp med tiltak ved behov. Opplever ikke dette som noe stort problem.

Det er utført en del moderniseringer på bygningen i form av loftsutbygging, vindusutskiftning og oppgradering av deler av vvs- og el-anlegg. Det er over de siste ca. 10 årene utført en del planlagt vedlikehold med støtte i tidligere vedlikeholdsplaner og oppgraderinger innen brannsikkerhet. Dette gir et oversiktlig bilde over vedlikeholdsbehovet de neste 10 årene.

Av større vedlikeholds og oppgraderingsarbeid som er utørt i de siste årene er følgende:
2024: Nye brannsentraler i alle oppganger
2021-2023: Takarbeid Vogt gate 59 og Krebs gate 7
2021: Utbedring av stikkledninger for avløp · Utbedring av

overvannsledning i bakgård
2017: Nye ytterdører
2016: Utskifting av vinduer i fasaden · Branntetting i kjellere Radonmåling og tiltak
2014: Felles brannvarslingsanlegg · Nye branndører i fellesarealer Nytt lekestativ · Omtekking av kuppel Krebs' gate 7B
2013-2019: Utbedringer på tak og fasade · Nye porter og maling av portrom Montering av slukkeutstyr i alle fellesarealer · Ny bunnledning Vogts gate 59 A-B
2012: Totalrenovering av piper over tak
2011-2012: Innvendig renovering av pipeløp, rehabilitering av skorsteiner og bytte av alle feieluker
2010 - 2011: Total renovering av næringslokalet
2009: Oppussing av oppganger
2005 - 2007: Utskifting/oppgradering av elektrisk anlegg i leiligheter 2005 · Montering av brannsikringsutstyr i leiligheter
2000: Nye entredører
1999 - 2000: Oppgradering/beplantning av bakgård
1996 - 1997: Nye stigeledninger
1990 - 1993: Oppussing av fasaden
1980 - 1990: Omlegging av tak i deler av gården

- Ved montering av nytt ildsted skal kun foretak med sentral godkjenning benyttes og montering skal gjøres iht. gjeldende krav. Tiltaket skal meldes til Brann- og redningsetaten i Oslo ved Boligseksjonen med kopi til styret. Ved montering skal det gjennomføres en kvalifisert kontroll. Alle leiligheter har tilgang til minst ett pipeløp men ikke alle pipeløp kan tas i bruk for fyring etter piperehabiliteringen i 2012. Pipeløp i leiligheten må være synlig for inspeksjon iht. gjeldende krav. Styret har plantegninger som viser hvilke pipeløp som er rehabilitert og i bruk i dag. Mer informasjon finnes på borettslagets nettsider.
- Generalforsamlingen har vedtatt regler for salg av loft- og kjellerareal, samt utvidelse av leiligheter. Se mer i vedlagt skriv.
- Tilstandsvurdering med forslag til vedlikeholdsplan (10 års periode) ble utarbeidet nov. 2019. Vedlikeholdsplanen fra 2019 er kun rådgivende og ikke bindende.

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 97 975,-pr. 01.06.2026
Rentekostnader: Kr 0,-

Lånenummer: 12128821099, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 26.06.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 220
Saldo per 26.06.2026: 2 354 892
Andel av saldo: 19 817
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.09.2044)

Lånenummer: 12132387395, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 26.06.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 237
Saldo per 26.06.2026: 9 287 746
Andel av saldo: 78 159
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 28.02.2046)

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 67 531,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 1 747 215,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 388 322,-

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

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.
- Kun fysiske personer kan være andelseiere.

Brannbalkongene, ytterdørene, loft- og kjellerdører er rømningsveier og må ikke sperres av møbler, avfall og andre gjenstander som hindrer fremkommelighet.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnader.

Dyrehold
Det er krav om forhåndsgodkjenning fra styret for å ha husdyr. Godkjenning gis når det ikke er til alvorlig sjenanse for andre. Lufting av husdyr på borettslagets område er ikke tillatt. Hund må holdes i bånd.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 83548655

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 827 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Borettslaget Torshov Kvartal 5 betaler en årlig festeavgift på kr 106 784. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er a jour med betaling av festeavgiften per i dag. Festeavgiften ble sist regulert den 1. november 2021. Neste regulering vil bli 1. november 2031. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften. Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår og gjelder til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse
festetomten, jf. tomtefesteloven § 36. Fester har rett til å få innløse tomten, jf. tomtefestelovens § 32.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Omsens gate 12B ligger i en vakker, klassisk Torshovgård med et frodig og innbydende gårdsrom – et av områdets mange kvaliteter. De karakteristiske Torshovgårdene ble oppført på 1920-tallet med mål om å skape gode bomiljøer med lys, luft og grønne fellesarealer. Disse kvalitetene preger fortsatt området i dag. Brede gater, god avstand mellom kvartalene og store, grønne gårdsrom skaper en rolig og hyggelig atmosfære, mens den vakre teglarkitekturen, de store vinduene og den gode takhøyden gir området et tidløst preg. Her er det virkelig godt å bo.

Beliggenheten er blant Torshovs aller største fortrinn. Her bor du sentralt med kort vei til alt byen har å by på, samtidig som nabolaget oppleves rolig og tilbaketrukket. Området har et rikt utvalg av populære kaféer, restauranter og møteplasser. I nærheten finner du blant annet Åpent Bakeri, hvor Lofthus Samvirkelag serverer pizza på ettermiddag og kveld, Café Cortado, Grisen, Tyren, Jewel of India, Trikkestallen Café & Bistro, Kaffebrenneriet, Soria Moria og flere hyggelige serveringssteder som bidrar til det levende nærmiljøet.

Det er kort gangavstand til et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Trikkelinjene 11, 12 og 18 har hyppige avganger og gir enkel forbindelse til sentrum, Majorstuen, Grünerløkka, Storo og resten av byen. Flere busslinjer går også i området, og Flybussen har holdeplass langs Ring 2 ved Vogts gate.

For den som setter pris på natur og rekreasjon, ligger Akerselva kun få minutters gange unna. Her finner du flotte tur- og sykkelveier som strekker seg fra Bjørvika og opp til Maridalsvannet og Marka. Torshovparken, Muselunden og Voldsløkka byr på store grøntområder, lekeplasser og gode aktivitetsmuligheter året rundt. I nærområdet ligger også Nordre Åsen idrettspark med fotballbaner og øvrige idrettsanlegg.

Torshov har de siste årene befestet sin posisjon som et av Oslos mest attraktive boligområder, med kort vei til Grünerløkka, Sagene, Nydalen, Storo og sentrum. For den treningsinteresserte finnes flere treningssentre i nærheten, blant annet SATS Storo, EVO, MUDO Sandaker og Myrens Sportssenter med blant annet klatrevegg, squashbaner og golfsimulator.

Området er også svært attraktivt for studenter og ansatte ved utdanningsinstitusjoner, med gang- eller sykkelavstand til Handelshøyskolen BI i Nydalen, Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo (AHO), Kunsthøgskolen i Oslo (KHiO), OsloMet og flere andre utdanningsinstitusjoner.

I umiddelbar nærhet ligger Sandaker Senter med blant annet dagligvare, Vinmonopolet, apotek, bibliotek og øvrige servicetilbud. Ønsker du et enda større utvalg, ligger Storo Storsenter kun få minutter unna med over 130 butikker, restauranter, servicetilbud og Odeon IMAX-kino – Norges største IMAX-sal.

Velkommen til et av Oslos mest sjarmerende og populære boligområder – et sted hvor klassisk byarkitektur, grønne omgivelser og et levende nærmiljø skaper en helt spesiell bokvalitet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1918. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansak i området:

Saksnr: 202315257
Saken gjelder: Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk

Pågående byggesaker
Omsens gate 10 - tilsyn med brannkonsept. Saksnummer 202601565
Hegermanns gate 12 A - endring i bærevegger og fasadeendring - H0102. Saksnummer 202602742
Hegermanns gate 12 A - endring i bærende konstruksjon og brudd på brannskille. Saksnummer 202513049
Omsens gate 13 B - montering av takhatt for ventilasjon. Saksnummer 202600649
Trøndergata 1 - 9 - Utskifting av vinduer. Saksnummer 202601105
Vogts gate 60 - forespørsel om mulig ulovlig uteservering. Saksnummer 202505979

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

947837427/27:
14.07.2026 - Dokumentnr: 804094 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den

bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting

ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd

og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 800,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 134 525,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 26. juli 2026

Ansvarlig megler
Morten Styrmoe Hannestad, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92633165

Megler 2
Ludvik Mikkelborg Jensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97678851

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-

kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Omsens gate 12B

Nabolaget Torshov - vurdert av 203 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	3 min 0.2 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ... 281 elever, 17 klasser	8 min 0.6 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	9 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	8 min 0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	6 min 2.1 km

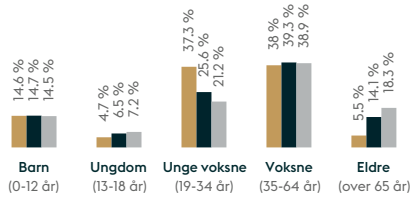
Offentlig transport

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	17 min 1.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.2 km

Barnehager

Oskar Braaten barnehage (1-5 å... 41 barn	5 min 0.5 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 å... 68 barn	6 min 0.5 km
Torshovtoppen barnehage (1-5 å... 63 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Lilleborgbanen	3 min
Lilleborg skole	5 min
Myrens Sportssenter	7 min
Sandaker Treningssenter	11 min

«En landsby i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100



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

Omsens gate 12B
0478 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1921
BRA:	44 m^2
BRA-i:	40 m^2
Rapportdato:	23.6.2026 (Gyldig til 23.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	3	9	0	0

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Omsens gate 12B
0478 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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	**Tilstandsgrad 2: 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	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43560

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll. Plugg til bereder bør skiftet av en fagperson.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 gis grunnet overflater/mykfuge.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG2 gis grunnet høydeavvik etter NS:3600:2025.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 gis grunnet overflater på fronter, ikke påvist bruk av automatisk vannstopper/komfyrvakt.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 gis grunnet kullfiltervifte.
Avløpsrør	TG2 gis grunnet alder.
Vannledninger	TG2 gis grunnet alder.
Varmtvannsbereder: I kjøkkenbenk	TG2 gis grunnet plast rundt bereder er defekt.
Våtrom: Bad - Overflater	TG2 gis grunnet overflater bad/dør.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG2 gis grunnet fuktsvelling på skapfront over vegghengt wc.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
23.6.2026	**23.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Bendik Tveit Haraldstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Omsens gate 12B, 0478 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**225**	Bruksnr:	**201**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**27**	Leilighetsnr:	**H0202**		
Byggeår:	**1921** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje + kjeller/loft. Leiligheten ble oppgradert i 2013/14 med nye overflater, bad og kjøkken. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,76m i kjøkken. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,55m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad og kullfiltervifte fra kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2026	Det er iht. eier ikke utført innleide arbeider siste 5 år.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**40**	**40** Romfordeling: Entre/gang, stue, sovealkove, bad, kjøkken, garderobe.	**0**	**0**	**0**
Kjellerbod	**4**	**0**	**4** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**44**	**40**	**4**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Loftsbod med et målt gulvareal på ca 3m². Arealet er ikke medtatt i arealoppsettet grunnet ikke måleverdig areal (lav takhøyde). Merket: Leil. nr. 27. Kjellerbod på ca. 4m² (medtatt som BRA-e). Merket: Leil. nr. 27.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 2016. Innerdør med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Avflassing av maling på utvendig karmer. Misfarget mykfuge på innside av glass etter kondensering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger anbefales. Vask/utskiftning av myk fuge anbefales. Om man vurderer å bytte mykfuge bør dette utføres av en fagperson.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av stue/sovealkove registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 15mm over 2 meter. Merknad: Det registreres stedvis knirk. Berskrivelse: Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

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

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Skader/fuktsvelling i enkelte fronter.
Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.

Beskrivelse:
Kjøkken fra 2013/14 (opplyst av tidligere salgsprospekt).
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Innredning med glatte fronter. Kompositt benkeplate med en tykkelse på 20mm. Underlimt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra Tapwell som er svingbart og utrekkbart munnstykke.
Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og benkebereder. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Fronter fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er etterlyst byggemeldte tegninger, men disse er ikke fremvist.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder måles til ca: Sovealkove: 2,76m Kjøkken: 2,76m Bad: 2,55m	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i entre/gang via felles anlegg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er fra 2021.	

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Beskrivelse:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre skjult røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Beskrivelse:
Stoppekran er plassert i luke i bad under servant.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak fordi at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Arbeider i forbindelse med oppussing i 2013/14.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er manglende samsvarserklæring på anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ja
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på anlegget.
Støpsel til varmtvannsbereder er brunsvidd, noe som indikerer varmgang og økt risiko for elektrisk feil.

Beskrivelse:
Dette er en forenklet kontro l begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontro l utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) e ler registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse e ler lov til å foreta en slik kontro l. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning e ler få en fu lstendig kontro l utført av registrert elektrovirksomhet. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.
Plugg til bereder bør skiftet av en fagperson.

6.8 Varmtvannsbereder: I kjøkkenbenk

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent alder da stempel ikke var synlig.	
Størrelse	
Ca. 120 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Plast rundt bereder er defekt, noe som gjør at varmegjenvinning blir redusert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ny plast anbefales å etableres får å oppnå optimal varmegjenvinning.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm/veggventil ført til yttervegg.

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.10 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv 22x22mm og flis på vegger 22x22mm. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad fra 2013/14 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Fuktsvelling i underkant av dørblad.
"Bom" i gulvfliser.
Riss/sprekker i flisfuger.
Utett silikonfuge i overgang tak/vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Utbedring av silikonfuge i overgang vegg/tak anbefales.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servant med en bredde på 85cm og ettgreps armatur fra HansGrohe. Hånd og regndusj armatur fra HansGrohe. Innebygd skap over vegghengt wc. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran og veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Fuktsvelling på skapfront over vegghengt wc.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Skapfront fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekansik avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk fungerer ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke gjennomført da det er benyttet hull fra tidligere salg. Hullet er tatt fra gangen. Hullet er vurdert og er tatt etter gjeldende forskrift, mot våtsone til bad. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bendik Tveit Haraldstad	9578-5999-4-3798898	2026-07-26 18:16:35

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
26. juli 2026

Oppdragsnummer
5-0187/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Omsens gate 12B, 0478 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Bendik Tveit Haraldstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. september 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 83548655
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Opplegg til lampe over spisebord, samt byttet to pendel-lamper til spotter over kjøkkenbenk ble utført ved forrige eier. Arbeidet ble utført av Elektris AS. Forrige eier har mottatt samsvarserklæring, har ikke tilgang på den pt

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Under forrige eier ble blandebatteri og vannlås byttet, samt avløpsrør for å forbedre fall. Arbeid gjennomført av Rørleggervakta AS

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? I henhold til tidligere eier ble det gjennomført radonmåling og tiltak i 2017. Styret nevnte også i den forbindelse at det ikke er høyere verdier i leiligheter som ligger lengre opp

---

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Noe slitasje/hull/mindre muggflekker i sementen mellom flisene på badet. Svelling nederst på baderomsdøren, samt hjørne på skap på badet. Venstre festet på toalettsetet har vært løst og gitt mindre kosmetiske merker. Slitasje på belegget utvendig på varmtvannsberederen

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: To eiere tilbake oppplevde lekkasje i kjelleren noe deler av bodens skillevegger bærer preg av

---

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

Ja

Beskriv: Noe mugg på silikonfugen i hjørnet på vinduer

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier har observert Majorstuebille

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Rapport/tilstandsvurdering av OPAK i 2019

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Skruefestet til panelet utenpå fryseren har tidligere løsnet på den ene siden (kun kosmetisk effekt). Per nå festet igjen med en midlertidig løsning. Varmekablene på badet dekker ikke hele gulvet

---

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0187/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bendik Tveit Haraldstad	**2026-07-26**

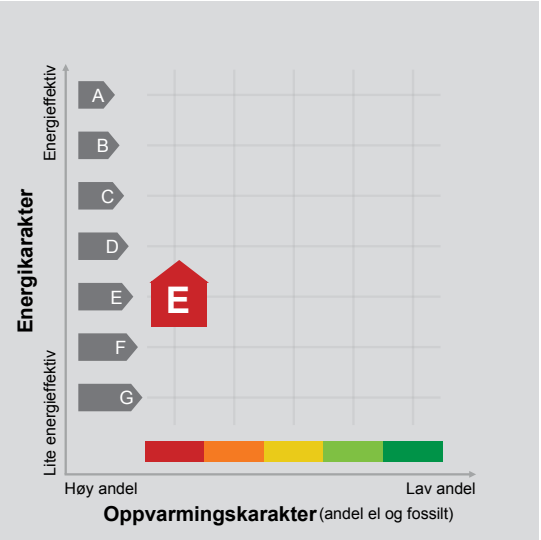
Identifikasjon

Bendik Tveit Haraldstad

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

ENERGIATTEST

Adresse	Omsens gate 12B
Postnummer	0478
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	201
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80556292
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	ff1ab238-5625-4130-a791-b7bec73a1dbd
Dato	29.05.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV V		**Vår ref.:**	24/27	**Fødselsdato eier:**	14.10.1996
OMSENS GATE 12 B		**Type:**	Frittstående borettslag		
0478 OSLO		**Eiere:**	Bendik Haraldstad		
Organisasjonsnr:	947 837 427	**Andelsnr:**	27		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 498**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Tillegg kollektivt internett	178
	Renter og avdrag	526
	Renter og avdrag	140
	Felleskostnader	2 504
	Trappevasktillegg	150

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	97 975	Gjeld siste årsoppg.:	108 174
Klient ajourf. lån:	11 642 638,47	Klient gj. s. årsoppg.:	12 854 552

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12128821099, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 26.06.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 220
Saldo per 26.06.2026: 2 354 892
Andel av saldo: 19 817
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.09.2044)

Lånenummer: 12132387395, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 26.06.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 237
Saldo per 26.06.2026: 9 287 746
Andel av saldo: 78 159
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 28.02.2046)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Mikkel Frøsig Pedersen
Adresse:	Omsens gate 12 A
Postnr/-sted:	0478 OSLO
E-post:	styret@torshov5.no
Webside:	www.torshov5.no

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

5: Restanse felleskostnader pr. 26.06.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	108 174	Andre inntekter:	6 583
Annen formue:	67 531	Utgifter:	5 650		

7: Pålydende

Pålydende:	200	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	27	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1920

Borettslaget Torshov KV V	**Vår ref.:**	24/27	**Fødselsdato eier:**	14.10.1996
OMSENS GATE 12 B	**Type:**	Frittstående borettslag		
0478 OSLO	**Eiere:**	Bendik Haraldstad		
Organisasjonsnr: 947 837 427				

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 225/368, 225/203, 225/199, 225/201, 225/102, 225/145

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	3136.1

Årlig festeavgift: 1,00, 1,00, 1,00, 106 779,00, 1,00, 1,00

Avg. reguleres: <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, 01.11.2031, <ukjent>, <ukjent>

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	83548655

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1920	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0202
Etasje:	2/M	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	024-005	P-rom	40
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

BRANNSLOKNINGSUTSTYR (EIES AV BORETTSLAGET)
1 stk pulverbrannslokker (leiligheter med loft-/kjellerutbygging har 2 stk brannslokkere)
1 stk brannteppe

Styret godkjenner ikke overdragelse av andel, der selger ikke har sørget for at overnevnte brannslokningsutstyr er i leiligheten.

FIBERBREDBÅND, KABEL-TV
Borettslaget har avtale med GlobalConnect om leveranse av 1 Gbit fiber-Internett til alle. Avtalen gir valgfrihet på om man ønsker tv-løsning eller ikke. Avtalen gir rabatt fra RiksTV.

HJEMMESIDE
www.torshov5.no

UTBYGGINGSREGLER
Generalforsamlingen har vedtatt regler for salg av loft- og kjellerareal samt utvidelse av leiligheter.

PARKERING
Borettslaget tilbyr ikke parkering til bil eller motorsykkel/scooter. Oslo kommune tilbyr beboerparkering i Hegermanns gt, Omsens gate og Krebs' gate. Nærmeste ladestasjoner er i Omsens gate.

SYKKELPARKERING
Søknad om sykkelparkering i søppelrommet sendes til styret på epost. Det må påregnes noe ventetid da det for tiden er venteliste.
Sykler i gårdsrommet skal parkeres på sykkelparkeringsplassene.

BARNEVOGNPARKERING
Borettslaget tilbyr barnevognparkering i eget lokale. Beboere med barnevogn kan søke om plass ved å sende epost til styret (styret@torshov5.no).
Barnevogner må ikke hindre rømming eller plasseres foran kjellerdører i oppganger.

NØKLER OG SKILT
Borettslaget har nummererte systemnøkler levert av Sikkerhet og Design AS. Nøkler til inngangsdør, fellesarealer og til fellesvaskeri i Omsens gate 12A er samme nøkkel. Systemnøkkel skal bestilles ved henvendelse til vaktmester. Andelseier må selv dekke kostnaden for bestilling av nøkler. Se borettslagets nettsider for mer informasjon om bestilling.
Navneskilt til dørtelefonen bestilles hos vaktmester.
Navneskilt til postkasser kan bl.a. bestilles hos www.skilthandelen.no eller hos flere jernvare- og malerbutikker. Andelseier må selv dekke kostnaden.

FORLENGELSE AV FESTEAVTALEN MED OSLO KOMMUNE
Festekontrakten ble forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021.

FORSIKRING
Forsikringsskade meldes via styret. Polisenummer hos Gjensidige er 83548655.

VAKTMESTER, RENHOLD OG ANNET
Rudolfsens Vaktmesterservice utfører vaktmestertjenester. Vaktmester er tilstede minst to ganger ukentlig.
Rene Rom AS utfører renholdstjenester. Trapper vaskes ukentlig. Bytte av dørmatter inngår i avtalen. Vinduer i fellesarealer vaskes to ganger i året
Gårdreform Snø og Grønt AS utfører hagestell og snøbrøyting. Hagestell omfatter bakgården samt langs Omsens gate og Hegermanns gate.
PHM Skadedyrkontroll AS utfører skadedyrkontroll og -bekjempelse i fellesarealer.

Borettslaget Torshov KV V	**Vår ref.:**	24/27	**Fødselsdato eier:**	14.10.1996
OMSENS GATE 12 B	**Type:**	Frittstående borettslag		
0478 OSLO	**Eiere:**	Bendik Haraldstad		

Organisasjonsnr: 947 837 427

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.
Tilstandsvurdering med forslag til vedlikeholdsplan (10 års periode) ble utarbeidet nov. 2019.

BRUKSOVERLATING
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på burettslagslova og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Søknadsskjema for fremleie finnes på borettslagets nettside sammen med informasjon om korttidsutleie. Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

ILDSTED
I 2012 ble pipeløp og skorsteiner rehabilitert. Alle leiligheter har tilgang til minst ett pipeløp men ikke alle pipeløp kan tas i bruk for fyring. Styret har plantegninger som viser hvilke pipeløp som er rehabilitert og i bruk i dag. Ved montering av ildsted skal kun kvalifisert montør benyttes og montering skal gjøres iht. gjeldende krav. Tiltaket skal meldes til Brann- og redningsetaten i Oslo ved Boligseksjonen med kopi til styret. Ved montering skal det gjennomføres en kvalifisert kontroll. Pipeløp i leiligheten må være synlig for inspeksjon iht. gjeldende krav. Mer informasjon finnes på borettslagets nettsider.

FORKJØPSRETT
Laget har forkjøpsrett for andelseierne

FELLESVASKERI
Borettslaget har et fellesvaskeri i kjelleren i Omsens gate 12 A.
Fellesvaskeriet kan brukes alle dager mellom 08.00 og 22.00, unntatt er offentlige høytidsdager. Informasjon om kjøp av vaskekort og regler for bruk av vaskeriet finnes på borettslagets nettsider og på oppslag i fellesvaskeriet.

LOFT- OG KJELLERBODER
Alle leiligheter disponerer 1 kjellerbod og 1 loftsbod. Unntak fra denne reglen gjelder leiligheter med loft- og kjellerutbygging hvor en bod kan være inne i leiligheten og enkelte sammenslåtte leiligheter som disponerer 2 kjeller- og loftsboder.

Annen informasjon:

Borettslaget Torshov KV V

Generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 30.04.2026, kl 17:00

Sted: Videokonferanse via Teams

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret@torshov5.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Torshov KV V torsdag 30.04.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

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

Microsoft Teams-møte
Bli med: https://teams.microsoft.com/meet/38690292867237?p=acCuzCXXPwB4F4TzCn
Møte-ID: 386 902 928 672 37
Passord: ga7d4QJ2

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

Husk:

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

Generalforsamling i Borettslaget Torshov KV V

Torsdag 30.04.2026, kl 17:00
Det tas sikte på digitalt møte

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

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 197 692,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om vedlikehold

Styret orienterer om arbeidet med å oppdatere vedlikeholdsplanene.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar orienteringen til etterretning. Styret tar sikte på å innkalle til et møte, eventuelt en ekstraordinær generalforsamling, om fremtidig vedlikeholdsarbeid høsten 2026.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg. Mikkel Frøsig Pedersen har 1 år igjen av sin periode.

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode:

Anna Sandermoen og Helga Sofie Steinsholt Hem

Styremedlemmer som har ett år igjen av sin periode:

Marie Legernes Teigen og Tor Kristian Flage

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Kristoffer Bjørn-Hansen og John Kristian Alterskjær

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 20.04.2026

Styret i Borettslaget Torshov KV V

Styreleder, Mikkel Frøsig Pedersen
Styremedlem, Helga Sofie Steinsholt Hem
Styremedlem, Marie Legernes Teigen
Styremedlem, Anna Sandermoen
Styremedlem, Tor Kristian Flage
1. varamedlem, John Kristian Alterskjær
2. varamedlem, Kristoffer Bjørn-Hansen

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Borettslaget Torshov KV V

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Mikkel Frøsig Pedersen
Styremedlem, Helga Sofie Steinsholt Hem
Styremedlem, Marie Legernes Teigen
Styremedlem, Anna Sandermoen
Styremedlem, Tor Kristian Flage
1. varamedlem, John Kristian Alterskjær
2. varamedlem, Kristoffer Bjørn-Hansen

Styret har bestått av 3 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på styret@torshov5.no

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Torshov KV V

Borettslaget Torshov KV V er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 947837427. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 100 boligenheter og 1 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Digital utsendelse av dokumenter

Borettslaget Torshov KV V har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Rudolfsens Vaktmesterservice utfører vaktmestertjenester. Vaktmester er til stede minst to ganger ukentlig.

Rene Rom AS utfører renholdstjenester. Trapper vaskes ukentlig. Bytte av dørmatter inngår i avtalen. Vinduer i fellesarealer vaskes to ganger i året.

Gårdreform Snø og Grønt AS utfører hagestell og snøbrøyting. Hagestell omfatter bakgården samt langs Omsens gate og Hegermanns gate.

Phm skadedyrkontroll AS utfører skadedyrkontroll og -bekjempelse i fellesarealer.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med GlobalConnect om leveranse av 1 Gbit fiber-Internett til alle. Avtalen gir valgfrihet på om man ønsker tv-løsning eller ikke. Avtalen gir rabatt fra RiksTV. Informasjon på borettslagets nettsider.

Nøkler, skilt

Borettslaget har nummererte systemnøkler levert av R. Bergersen (tidligere Sikkerhet og Design AS). Nøkler til inngangsdør, fellesarealer og til fellesvaskeri i Omsens gate 12A er samme nøkkel. Systemnøkkel skal bestilles ved henvendelse til vaktmester. Andelseier må selv dekke kostnaden for bestilling av nøkler. Se borettslagets nettsider for mer informasjon om bestilling.

Navneskilt til dørtelefonen bestilles hos vaktmester.

Navneskilt til postkasser kan bl.a. bestilles hos www.skilthandelen.no eller hos flere jernvare- og malerbutikker. Andelseier må selv dekke kostnaden.

Fellesvaskeri

Borettslaget har et fellesvaskeri i kjelleren i Omsens gate 12 A.

Fellesvaskeriet kan brukes alle dager mellom 08.00 og 22.00, unntatt er offentlige høytidsdager. Informasjon om kjøp av vaskekort og regler for bruk av vaskeriet finnes på borettslagets nettsider og på oppslag i fellesvaskeriet.

Sykkel- og barnevognparkering

SYKKELPARKERING
Søknad om sykkelparkering i søppelrommet sendes til styret på epost. Det må påregnes noe ventetid da det for tiden er venteliste. Sykler i gårdsrommet skal parkeres på sykkelparkeringsplassene.

BARNEVOGNPARKERING
Borettslaget tilbyr barnevognparkering i eget lokale. Beboere med barnevogn kan søke om plass ved å sende epost til styret.

Barnevogner må ikke hindre rømming eller plasseres foran kjellerdører i oppganger.

Ildsted

Ved montering av nytt ildsted skal kun foretak med sentral godkjenning benyttes og montering skal gjøres iht. gjeldende krav. Tiltaket skal meldes til Brann- og redningsetaten i Oslo ved Boligseksjonen med kopi til styret. Ved montering skal det gjennomføres en kvalifisert kontroll. Alle leiligheter har tilgang til minst ett pipeløp men ikke alle pipeløp kan tas i bruk for fyring etter piperehabiliteringen i 2012. Pipeløp i leiligheten må være synlig for inspeksjon iht. gjeldende krav. Styret har plantegninger som viser hvilke pipeløp som er rehabilitert og i bruk i dag. Mer informasjon finnes på borettslagets nettsider.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel

være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

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

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

5-års hovedkontroll av pulverslukkere og branntepper ble gjennomført i desember 2025.

HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

- Befaringer iht internkontrollforskriften
- 5-års hovedkontroll av pulverslukkere og branntepper

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Torshov KV V er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 83548655.

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

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

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

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 15 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2024
- Nye brannsentraler i alle oppganger

2021-2023
• Takarbeid Vogt gate 59 og Krebs gate 7

2021
• Utbedring av stikkledninger for avløp
• Utbedring av overvannsledning i bakgård

2017
• Nye ytterdører

2016
• Utskifting av vinduer i fasaden
• Branntetting i kjellere Radonmåling og tiltak

2014
• Felles brannvarslingsanlegg
• Nye branndører i fellesarealer Nytt lekestativ
• Omtekking av kuppel Krebs' gate 7B

2013-2019
• Utbedringer på tak og fasade
• Nye porter og maling av portrom Montering av slukkeutstyr i alle fellesarealer
• Ny bunnledning Vogts gate 59 A-B

2012
• Totalrenovering av piper over tak

2011-2012
Innvendig renovering av pipeløp, rehabilitering av skorsteiner og bytte av alle feieluker

2010 - 2011
• Total renovering av næringslokalet

2009
• Oppussing av oppganger

2005 - 2007
• Utskifting/oppgradering av elektrisk anlegg i leiligheter 2005
• Montering av brannsikringsutstyr i leiligheter

2000
• Nye entredører

1999 - 2000
• Oppgradering/beplantning av bakgård

1996 - 1997
• Nye stigeledninger

1990 - 1993
• Oppussing av fasaden

1980 - 1990
• Omlegging av tak i deler av gården

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt fire møter.

Styret har i perioden hatt fokus på:

- Saksbehandling av søknader om kjøp av fellesarealer og utbygging av leiligheter, herunder oppfølging av pågående utbyggingsprosjekter
- Saksbehandling i ulike saker, herunder forsikringssaker, klager, manglende betaling av felleskostnader mv.
- Saksbehandling og godkjenning av nye andelseiere
- Løpende kontakt med DNB Eiendom vedrørende utleie av næringslokalet
- Oppfølging av vedlikehold av utearealer
- Vurdering av rehabiliteringsbehov i henhold til tilstandsvurderinger, samt oppfølging av løpende vedlikehold og nødvendige reparasjoner
- Oppdatering og vedlikehold av borettslagets nettsider og informasjonskanaler, herunder Naborom
- Planlegging og gjennomføring av vår- og høstdugnad, samt velferdstiltak som julegrantenning
- Samarbeid med de øvrige Torshov-kvartalene, herunder erfaringsutveksling og informasjonsdeling

21.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Torshov KV V

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.04.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 161 480	4 668 895	5 157 288	5 357 053
Sum		**5 161 480**	**4 668 895**	**5 157 288**	**5 357 053**
Andre inntekter	2	768 558	809 151	0	0
Sum andre inntekter		**768 558**	**809 151**	**0**	**0**
Sum		**5 930 038**	**5 478 046**	**5 157 288**	**5 357 053**
Forretningsførsel og revisjon	3	297 301	281 190	300 300	307 500
Lønn og honorar	4	216 060	205 380	216 059	225 566
Vedlikehold	5	177 288	500 344	463 000	457 500
Eksterne tjenester	6	525 096	431 564	428 000	455 000
Kabel-tv og bredbånd		213 600	315 217	213 600	213 600
Forsikring		1 118 172	938 267	1 118 172	1 243 344
Kommunale avgifter		1 146 173	1 054 752	1 194 000	1 310 500
Festeavgifter		106 784	106 784	106 800	106 800
Brensel og strøm		77 120	92 245	100 000	100 000
Andre driftsutgifter	7	109 320	219 105	200 000	150 000
Sum		**3 986 914**	**4 144 848**	**4 339 931**	**4 569 810**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**1 943 124**	**1 333 197**	**817 357**	**787 243**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**1 943 124**	**1 333 197**	**817 357**	**787 243**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	180 816	160 977	130 000	130 000
Renteinntekter	8	203 866	171 883	75 000	75 000
Rentekostnad	9	683 546	705 929	682 037	603 921
Andre finansposter	10	102 955	93 366	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-195 908**	**-279 702**	**-477 037**	**-398 921**
Årsresultat	**11**	**1 747 215**	**1 053 495**	**340 320**	**388 322**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-343 171	-264 665	-309 562	-346 334
Endring i disponible midler	**11**	**1 404 045**	**788 830**	**30 758**	**41 988**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	17, 18	2 214 341	2 214 341
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	2 500	2 500
Sum anleggsmidler		**2 216 841**	**2 216 841**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		15 551	21 595
Til gode av forretningsfører		103	600
Forskuddsbetalte kostnader	13	19 700	19 700
Andre fordringer		32 825	34 202
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 489 226	3 142 198
Innestående på særvilkår		1 494 568	1 405 892
Sum omløpsmidler		**6 051 972**	**4 624 187**
SUM EIENDELER		**8 268 813**	**6 841 028**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	26 700	26 700
Annen egenkapital 1.1		-5 367 978	-6 421 473
Årets resultat	11	1 747 215	1 053 495
Sum egenkapital	**15**	**-3 594 063**	**-5 341 278**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	11 786 712	12 129 883
Sum langsiktig gjeld		**11 786 712**	**12 129 883**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 143	16 823
Leverandørgjeld		53 320	23 041
Påløpne renter		3 391	4 792
Annen kortsiktig gjeld		7 309	7 767
Sum kortsiktig gjeld		**76 163**	**52 423**
Sum gjeld		**11 862 875**	**12 182 306**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 268 813**	**6 841 028**

Oslo 31.12.25
Styret i Borettslaget Torshov KV V

Sted:_____, dato:_____

Mikkel Frøsig Pedersen Styreleder	Marie Legernes Teigen Styremedlem	Anna Sandermoen Styremedlem
Tor Kristian Flage Styremedlem	Helga Sofie Steinsholt Hem Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3280 Diverse andre depotmessige inntekter	398	0	0	0
3600 Inntekter felleskostnader	3 375 060	2 896 272	3 374 986	3 570 064
3602 Leieinntekt	398 056	387 968	398 054	409 998
3607 Renter og avdrag	991 788	867 720	991 597	950 254
3611 Inntekt trappevask	147 600	147 600	147 051	180 137
3625 Inntekt bredbånd	213 600	336 000	213 600	213 600
3692 Inntekt vaskeri	34 978	33 335	32 000	33 000
Sum	**5 161 480**	**4 668 895**	**5 157 288**	**5 357 053**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8400 Andre inntekter	768 558	809 151	0	0
Sum	**768 558**	**809 151**	**0**	**0**

Andre inntekter er salg av fellesareal på kr 294 686 samt erstatningsutbetalinger på kr 453 016 og kr 20 856.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	7 500	7 125	7 300	7 500
Forretningsførerhonorar	220 284	210 750	221 000	227 000
Aksjeutbytte fra OBF	-180 816	-160 977	-130 000	-130 000
Annen regnskapsførsel	69 517	63 315	72 000	73 000
Sum	**116 485**	**120 213**	**170 300**	**177 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.
Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	189 360	180 000	189 360	197 692
Arbeidsgiveravgift	26 700	25 380	26 699	27 874
Sum	**216 060**	**205 380**	**216 059**	**225 566**

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.
Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	50 051	42 746	450 000	450 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	12 355	401 567	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	61 361	11 572	0	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	17 228	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	6 729	7 937	13 000	7 500
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	46 793	3 295	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	16 000	0	0
Sum	**177 288**	**500 344**	**463 000**	**457 500**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	177 717	172 034	180 000	180 000
6360 Renhold	184 913	154 593	155 000	180 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	87 090	92 686	93 000	95 000
6725 Juridisk rådgivning	0	12 250	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	75 377	0	0	0
Sum	**525 096**	**431 564**	**428 000**	**455 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6540 Inventar / kontoutstyr	0	7 345	0	0
6553 Lisenskostnader	0	2 985	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	20 580	6 872	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	7 158	9 601	0	0
7400 Kontingent HL	3 200	3 100	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	8 459	0	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	6 294	6 035	0	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	61	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	5 569	14 716	0	0
7790 Andre driftskostnader	57 999	168 452	200 000	150 000
Sum	**109 320**	**219 105**	**200 000**	**150 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	203 165	168 547	75 000	75 000
8059 Renteinntekter foreningskonto	0	3 336	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	701	0	0	0
Sum	**203 866**	**171 883**	**75 000**	**75 000**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8143 Lånenr 1212.88.21099	136 407	143 760	138 555	122 642
8145 LÅnenr 1213.23.87395	0	562 169	543 482	0
8150 Renter gjeldsbrevlån	534 873	0	0	481 279
8159 Andre rentekostnader	12 265	0	0	0
Sum	**683 546**	**705 929**	**682 037**	**603 921**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	102 955	93 366	0	0
Sum	**102 955**	**93 366**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**4 571 764**	**3 782 934**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	1 747 215	1 053 495
Avdrag langsiktig lån	-343 171	-264 665
B. Årets endring i disponible midler	**1 404 045**	**788 830**

	2025	2024

Note 11 - Disponible midler

C. Disponible midler 31.12	5 975 809	4 571 764

Note 12 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
Sum	**2 500**	**2 500**

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

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1749 Forskuddsbetalte kostnader	19 700	19 700
Sum	**19 700**	**19 700**

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 100 andeler a kr 100 pr. rom

Note 15 - Egenkapital

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

Note 16 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Utskifting av vinduer	
Lånenummer:	**12132387395**	**12128821099**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2014
Rentesats:	5.25 %	5.25 %
Beregnet innfridd:	28.02.2046	30.09.2044
Opprinnelig lånebeløp:	12 000 000	9 733 336
Lånesaldo 01.01:	9 666 267	2 463 616
Avdrag i perioden:	266 467	76 704
Lånesaldo 31.12:	**9 399 800**	**2 386 912**
Saldo 5 år frem i tid:	7 898 619	1 958 768

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128821099	1	42 423	42 423
	1	35 674	35 674
	1	35 518	35 518
	2	35 346	70 692
	1	34 882	34 882
	1	33 905	33 905
	1	33 559	33 559
	1	33 322	33 322
	1	31 222	31 222
	1	31 155	31 155
	1	30 722	30 722
	1	30 271	30 271
	1	30 062	30 062
	1	30 005	30 005
	1	29 738	29 738
	1	29 320	29 320
	1	28 780	28 780
	1	26 938	26 938
	1	26 693	26 693
	1	26 538	26 538
	1	26 442	26 442
	1	26 087	26 087
	2	25 721	51 442
	1	25 354	25 354
	2	25 171	50 342
	1	25 108	25 108
	2	24 737	49 474
	1	24 621	24 621
	9	24 554	220 986
	1	23 270	23 270
	1	23 170	23 170
	8	22 354	178 832
	3	22 254	66 762

Lån

	4	21 970	87 880
	2	21 870	43 740
	2	21 503	43 006
	2	21 420	42 840
	3	21 270	63 810
	6	20 120	120 720
	12	20 087	241 044
	5	19 420	97 100
	6	19 253	115 518
	1	18 770	18 770
	1	18 186	18 186
	1	17 186	17 186
	1	13 819	13 819
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132387395	1	167 066	167 066
	1	140 485	140 485
	1	139 872	139 872
	2	139 194	278 388
	1	137 367	137 367
	1	133 521	133 521
	1	132 159	132 159
	1	131 224	131 224
	1	122 952	122 952
	1	122 690	122 690
	1	120 983	120 983
	1	119 211	119 211
	1	118 385	118 385
	1	118 160	118 160
	1	117 110	117 110
	1	115 463	115 463
	1	113 335	113 335
	1	106 082	106 082
	1	105 119	105 119
	1	104 506	104 506
	1	104 129	104 129
	1	102 734	102 734
	2	101 290	202 580
	1	99 846	99 846
	2	99 123	198 246
	1	98 877	98 877
	2	97 417	194 834
	1	96 957	96 957
	9	96 695	870 255
	1	91 640	91 640
	1	91 246	91 246
	8	88 029	704 232
	3	87 636	262 908
	4	86 520	346 080
	2	86 126	172 252
	2	84 682	169 364
	2	84 353	168 706

Lån

3	83 763	251 289
6	79 233	475 398
12	79 102	949 224
5	76 476	382 380
6	75 820	454 920
1	73 916	73 916
1	71 618	71 618
1	67 680	67 680
1	54 419	54 419

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi på kroner 2.214.341,-

Note 17 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 214 341
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 214 341
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 214 341

Antatt levetid i år :

Note 18 - Bygninger

Eiendommen er anskaffet 15.02.1954 for bokført verdi 2 214 341. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr . note om vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Torshov KV V.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Torshov KV V

Styreleder	Mikkel Frøsig Pedersen (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Anna Sandermoen (sign.)	13.03.2026
Styremedlem	Helga Sofie Steinsholt Hem (sign.)	13.03.2026
Styremedlem	Tor Kristian Flage (sign.)	13.03.2026
Styremedlem	Marie Legernes Teigen (sign.)	13.03.2026

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kv V

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torshov Kv V som viser et overskudd på NOK 1 747 215. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 16.04.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 16. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

16.04.2026 14:07:13

Signaturmetode

Buypass (NO)

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov KV V torsdag 30.04.2026 kl. 17:00 - Det tas sikte på digitalt møte.

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

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Karla Sabina Waal ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 13 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 13 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Karla Sabina Waal ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Mikkel Frøsig Pedersen og Helga Sofie Steinsholt Hem valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 197 692,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om vedlikehold
Styret orienterer om arbeidet med å oppdatere vedlikeholdsplanene.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år
Styreleder er ikke på valg. Mikkel Frøsig Pedersen har 1 år igjen av sin periode.

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
Styremedlemmer som har fullført sin periode:

Anna Sandermoen og Helga Sofie Steinsholt Hem

Styremedlemmer som har ett år igjen av sin periode:

Marie Legernes Teigen og Tor Kristian Flage

Vedtak:
Anna Sandermoen og Helga Sofie Steinsholt Hem ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Kristoffer Bjørn-Hansen og John Kristian Alterskjær

Det foreslås følgende:

1. varamedlem, Kristoffer Bjørn-Hansen

2. varamedlem, John Kristian Alterskjær

Vedtak:
Kristoffer Bjørn-Hansen og John Kristian Alterskjær ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18:02.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Mikkel Frøsig Pedersen
- Styreleder: 1 år igjen
- Marie Legernes Teigen
- Styremedlem: 1 år igjen
- Tor Kristian Flage
- Styremedlem: 1 år igjen
- Anna Sandermoen
- Styremedlem: for 2 år
- Helga Sofie Steinsholt Hem
- Styremedlem: for 2 år
- Kristoffer Bjørn-Hansen
- 1. Varamedlem: for 1 år
- John Kristian Alterskjær
- 2. Varamedlem: for 1 år

Styreleder, Mikkel Frøsig Pedersen
Styremedlem, Helga Sofie Steinsholt Hem
Styremedlem, Marie Legernes Teigen
Styremedlem, Anna Sandermoen
Styremedlem, Tor Kristian Flage
1. varamedlem, John Kristian Alterskjær
2. varamedlem, Kristoffer Bjørn-Hansen

Protokoll for Borettslaget Torshov KV V

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Karla Sabina Waal (sign.)	30.04.2026
Sekretær	Karla Sabina Waal (sign.)	30.04.2026
Protokollvitne	Helga Sofie Steinsholt Hem (sign.)	30.04.2026
Protokollvitne	Mikkel Frøsig Pedersen (sign.)	30.04.2026

RETNINGSLINJER FOR UTVIDELSE AV LEILIGHETER TIL KJELLER, LOFT OG SAMMENSLÅING AV LEILIGHETER BORETTSLAGET TORSHOV KV V

VEDTATT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 15. MAI 2002.
Revidert på ordinær generalforsamling 2. mai 2017. Sist revidert på ordinær generalforsamling 7. mai 2018.

Retningslinjene er vedtatt av borettslagets generalforsamling og erstatter alle tidligere retningslinjer. De skal følges av alle andelseiere. Styret er pålagt av generalforsamlingen å følge retningslinjene ved behandling av søknader, men er gitt myndighet til skjønnsmessig, mindre avvik fra disse.

Retningslinjene inkluderer A) Kommunale retningslinjer, B) Regler for utbygging, C) Prosedyre. Brudd på retningslinjene vil kunne oppfattes som brudd på utbyggingsavtalen

A KOMMUNALE RETNINGSLINJER

1. Det foreligger retningslinjer for endringsarbeider for borettslaget av 11.03.01. Disse finner en ved Plan og Bygningsetaten.

B REGLER FOR UTBYGGING

B.1 Generelle regler for utbygging

1. Gjeldende offentlige bestemmelser og pålegg skal følges. Herunder også Oslo Kommunes veiledning for loftsutbygging, blankett 72-0566.

2. Utbygningsrett til areal på loft betales med et vederlag pr kvadratmeter for det areal råloft som har høyere takhøyde enn 150 cm fastsatt slik: Verdien fastsettes av en uhildet takstmann MNTF engasjert av styret en gang hver tredje år, første gang i 2018. Vederlaget indeksreguleres pr 01.01. i hvert av de to påfølgende årene iht. stigningen i KPI. Basisindeks er KPI pr 15.11.2017. Utbygningsrett til areal i kjeller verdsettes på samme måte. Tidspunktet for styrets mottak av komplett søknad iht. retningslinjenes pkt. C, danner grunnlaget for fastsettelse av vederlaget. Andel fellesgjeld kommer i tillegg.

3. Ny husleie utgjøres av tidligere husleie + husleie for nyervervet areal. Husleie for nyervervet areal fastsettes som 40 % av tidligere husleie per kvadratmeter for den bolig nyervervet areal skal tilknyttes. Eventuell terrasse inngår i sin helhet i husleieberegningen. Ny husleie løper fra andelseier disponerer arealet, det vil si inngåelse kontrakt.

Husleie regnes altså ut slik:

(tidligere husleie) / (boareal) = (husleie per m2)

(husleie per m2) x 0.4 x (nyevervet boareal) = (husleie for nyervervet areal) (tidligere husleie) + (husleie for nyervervet areal) = (ny husleie for totalt areal)
4. Oppmåling av arealet skal gjøres av takstmann etter NS 3940 og må besørges av utbygger.

5. Styret kan ikke godkjenne utbygging av loft / kjeller før det, på utbyggers bekostning, er foretatt en fukt og soppkontroll av egnet firma. Utbygger skal forelegge rapport og eventuelle forslag til tiltak for styret.

6. I forbindelse med all utbygging eller sammenslåing er andelseier forpliktet til å installere bad der dette ikke finnes.

7. Utbyggingsplan skal inneholde en framdriftsplan. Utbygging skal være påbegynt innen 6 måneder og ferdigstilt innen 18 måneder fra kontraktsdato. Retten til utbygging faller etter dette bort, og eventuell søknad må fremmes på nytt. Det er ikke anledning til fremleie i byggeperioden. Hvis ikke ferdigstillelsesattest kan fremvises etter 18 måneder står borettslaget fritt til å vurdere dagbøter for utbygger.

8. Det tillates ikke å selge utbygningsrett til areal som ikke er godkjent for utbygning til bolig av styret og PBE iht. rammetillatelse. Ved salg av andeler med godkjente planer for lofts- eller kjellerutbygging må ny andelseier søke borettslaget på ny om godkjenning av utbyggingsplaner. (Viser til punkt B2 ang. prioritet.) Borettslaget kan ikke stå til ansvar for eventuelle tap et evt. avslag på en slik søknad måtte påføre tidligere eller ny andelseier.

9. Det skal tegnes førsterisikoforsikring (byggeplassforsikring).

10. Utbygde arealer kan ikke siden separeres. Dette gjelder også sammenslåtte leiligheter.

11. Søker skal sende kopi av søknaden til styret til alle andelseiere i aktuell oppgang med melding om at eventuelle innvendinger kan leveres styret innen 2 uker.

12. Utbygger bærer under utførelsen og frem til ferdigattest foreligger det hele og fulle ansvar for, og dekker kostnader med utbedring ved tilsmussing, skader, ødeleggelser, feil og mangler som måtte oppstå på det utbygde areal, på fellesareal, i andre bruksenheter, beboeres gjenstander, og andre personers gjenstander og eiendom, såfremt de er forårsaket av utbygningen. Enhver utbedring skal utføres uten ugrunnet opphold og på en fagmessig måte.

Etter at ferdigattest foreligger, bærer utbygger ansvaret for feil og mangler ved utbygningen, herunder følgeskader i 5 år.

Utbygger er ansvarlig for montering av varmekabler ved snefanger /takrenne ifm. utbygginger på loftet dersom styret i løpet av de første 2 år etter ferdigattest skulle finne dette nødvendig ut fra problemer med isdannelser forårsaket av bruksendringen på loft.

B.2 Loft

1. Kun leiligheter i 4. etasje kan bygge ut mot loft. Der det er tre leiligheter i oppgangen, har sideleilighetene uansett førsterett på utbygging. Ved tvilstilfeller prioriteres konkrete byggeplaner foran ansiennitet.

2. Utgifter direkte forårsaket av utbygging, så som bodflytting, brannsikring, sikring av tørkemuligheter m.m., bæres av utbygger. Der 2 andelseiere bygger ut samtidig deles utgiftene. Med samtidig forstås at en dag eller flere er felles i perioden fra søknadsdato til ferdigstillelse.

3. Utbygger har en generell plikt til å løse bodproblemet. Loftsboder skal plasseres der dette framgår av retningslinjenes tegninger. Boder må være minimum 3 m2 med høyde 150 cm eller mer. Dersom man er første utbygger og det er lite sannsynlig at den neste utbygging skjer i nær framtid, anbefales det at bodene plasseres slik det er mest praktisk for øvrige andelseiere, og at bodstørrelse/tørkemulighet beholdes mest mulig lik dagens situasjon.

4. Takterrasser: Avløp skal tilpasses fasaden og i minst mulig grad forstyrre gårdens estetiske uttrykk.

B.3 Kjeller

1. For beboere i 1. etg. gis det anledning til å kjøpe utbyggingsrett til areal i kjeller for sammenslåing med egen leilighet der det finnes ubenyttede fellesareal og for øvrig dersom man kan finne en tilfredsstillende løsning på bodproblemet. Minste bodareal er 5 m2 pr leilighet.

2. Ved prosjektering og utbygging i en kjeller skal utbyggeren ta nødvendige forhåndsregler som sikrer mot sopp- og fuktskader, radonstråling fra grunnen og inntrengning av skadedyr, særlig rotter og mus. Radonundersøkelse skal gjøres på forhånd av fagkyndig konsulent og styret informeres om målerverdiene. Forskriftsmessig radonsikring skal etableres etter råd fra fagkyndig radonkonsulent. Utbygger skal påse at arbeidene er fagmessig utført. Borettslaget ved styret har i nødvendig utstrekning rett til å kontrollere byggearbeidene. Borettslagets sine kostnader til fagkyndig bistand dekkes av utbygger.

B.4 Sammenslåing av leiligheter

1. Leiligheter i alle etasjer kan slås sammen horisontalt eller vertikalt der Plan og bygningsetaten godkjenner dette. Det tas forbehold om at sammenslåing ikke blokkerer muligheten for utbygging av velegnede arealer i kjeller eller på loft.

2. Der det er 3 leiligheter i etasjen kan sideleilighetene sammen kjøpe ledig midtleilighet og dele denne.

C PROSEDYRE VED UTBYGGING LOFT / KJELLER / SAMMENSLÅING AV LEILIGHETER

C.1 Før du sender søknaden

1. Det utarbeides arkitekttegnet planer og beskrivelse. Tegninger og beskrivelse skal vise nåsituasjon og framtidig situasjon. Tegninger skal vise nøyaktige mål, og beskrive luftekanaler, rør, piper og andre installasjoner som kan ha konsekvenser for utbyggingen.

2. Utbyggeren i søknaden bekrefte at han/hun har gjort seg kjent med, og forholdt seg til, følgende offentlige bestemmelser for utbygging:

Lover, forskrifter, vedtak m.m.	**Foreligger hos**
Plan og bygningsloven Byggeforskrifter m/ brannforskrifter Veiledning for loftsutbygging Retningslinjer for endringsarbeider brl. Torshov kv. 5	Plan og bygningsetaten
Borettslagets retningslinjer	Dette dokument

3. Det kan ikke påregnes at styret kan bidra med bygningsmessig kompetanse.

4. En ferdig utarbeidet søknad med tegninger og beskrivelse forelegges styret.

5. Ved tilbakemelding fra styret med krav om endringer av skisse, plikter søker seg å forelegge styret ny skisse innen 4 uker. Ved godkjent byggesøknad fra styret plikter søker å sende søknad til byggemyndighetene innen 4 uker.

C.2 Videre arbeid med søknaden

1. Styret behandler og eventuelt anbefaler søknaden.

2. Søknad med styrets anbefaling sendes Plan og bygningsetaten.

3. Alle endringer skal forelegges styret, men skal være godkjent av Plan og bygningsetaten på forhånd.

4. Styret skal forelegges godkjente planer før utbygging starter. Kontrakt om kjøp av utbygningsrett skal da inngås med styret. Styret har fullmakt til å fastsette kontraktsvilkår så fremt de ikke er i strid med Retningslinjene.

5. Etter at leilighet er ferdig utbygget, utstedes nytt andelsbevis. Utstedelsen faktureres utbygger.

6. Sammenslåing av leiligheter følger samme prosedyre i den grad punktene er aktuelle for slike utvidelser.

7. Alle kostnader i forbindelse med utbyggingen bæres i utgangspunktet av kjøper. Beboere i oppgangen må informeres om planene og framdrift for byggingen. For øvrig må borettslagets ordensregler følges.

Opprinnelig vedtatt på ekstraordinær gen. fors. 28.11.85
Oppdatert av styret 24.01.98
Rettet av styret iht. vedtak fra ekstraordinær gen. fors. 28.11.85
Oppdatert av styret 24.03.99 iht. til vedtak fra gen. fors. 08.05.01
Revidert og vedtatt med endringer på gen. fors. 15.05.02
Nye priser for kjøpt av fellesarealer vedtatt på generalforsamlingen 16.04.2013

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET TORSHOV KV V

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til kjønn, graviditet, etnisitet, religion, livssyn, funksjonsnedsettelse, seksuell orientering, kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk eller alder. Slike forhold kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett. Ved diskriminering gjelder likestillings- og diskrimineringsloven.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 100 boliger med andeler pålydende *NOK* 100,- pr rom. Hver andelseier kan bare eie andeler knyttet til en bolig, og kun fysiske personer kan være andelseiere. Laget eier i tillegg et næringslokale.

Hver andelseier kan bare eie en andel, med mindre annet følger av loven.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

[1] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett. Forkjøpsretten kan også gjøres gjeldende av barn av andelseiere. Fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger har tilsvarende rett. For å kunne bruke denne forkjøpsretten må barnet være fylt 18 år. Barn av andelseiere har ingen ansiennitet.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarns som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete.

Laget må gjøre forkjøpsretten gjeldende:

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Forkjøpsrettshaveren må gjøre forkjøpsretten gjeldende overfor laget:

- innen fjorten –14- dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen tre hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.[2]

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig gjennom oppslag på et egnet sted eller via elektronisk kommunikasjon om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått til eierskifte. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

[2] Se særregler i borettslagsloven § 4-16 annet ledd når forkjøpsretten utløses ved tvangssalg og arv.

Laget og eller forretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt er det forkjøpsrettshaveren som skal betale gebyret på fem ganger rettsgebyret.

Den andelseier som skal slå sammen sin leilighet med den leilighet som skal tas på forkjøp har fortrinnsrett til å overta andelen. Ellers bestemmer styret på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten regnes etter overtakelsen av andel i laget. Er det etter dette flere andelseiere med lik ansiennitet avgjøres tildelingen ved loddtrekning mellom disse. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-20.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

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

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ved rehabilitering eller etablering av nytt våtrom (bad) plikter andelseieren å sørge for at Våtromsnormen følges. Det anbefales å benytte foretak med Sentral godkjenning for utførelsen. Foretaket må ha våtromssertifikat. Kravet gjelder for rehabilitering eller etablering av våtrom som skjer etter Generalforsamlingens vedtak 06.04.2022.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Ved montering av nytt ildsted skal kun foretak med sentral godkjenning benyttes og montering skal gjøres iht. gjeldende krav. Tiltaket skal meldes til Brann- og redningsetaten i Oslo ved Boligseksjonen med kopi til styret. Ved montering skal det gjennomføres en kvalifisert kontroll. Alle leiligheter har tilgang til minst ett pipeløp men ikke alle pipeløp kan tas i bruk for fyring etter piperehabiliteringen i 2012. Pipeløp i leiligheten må være synlig for inspeksjon iht. gjeldende krav. Styret har plantegninger som viser hvilke pipeløp som er rehabilitert og i bruk i dag.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon – inndriving – fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

Utgifter til kabel-TV og bredbånd fordeles andelseierne med lik sum.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[3]

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. To andelseiere med minst en tiendedel av stemmene kan likevel kreve fysisk møte.

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

[3] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær general-forsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets eventuelle årsmelding og eventuell revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Godkjenning av årsregnskap og eventuell årsmelding
- Godkjenning av eventuell revisjonsberetning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av styreleder, tre til syv medlemmer og alternativt to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.
Styremedlemmer og styrets leder velges for to år, og varamedlemmer for et år om ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Utbygging av kjeller/loft

7.1 Rammer og myndighet

I en ekstraordinær generalforsamling den 28.11.85 ble det fattet vedtak om at fellesarealer i kjeller og loft skal kunne tillegges vertikalt tilstøtende andelsleilighet som boligareal, forutsatt at andelseieren søker om det, og forutsatt at vilkårene for utbygging for øvrig er til stede.

Laget har senest i generalforsamlingen 15.5.2002 vedtatt prinsippløsninger for utbygninger og veileder for saksbehandling og bygningsmessige rammer. Prinsippløsningene og veileder tar

hensyn til de andelseierne som ikke har mulighet til å utvide leilighetene sine, slik at ikke alt fellesareal på loft og i kjeller disponeres til boligareal.

Med basis i disse vedtak har styret fullmakt til, og forutsettes å godkjenne standard lofts- og kjellerutbygginger dersom det ikke foreligger tungtveiende innvendinger fra naboer.

For øvrig vises det til retningslinjene som inntas som vedlegg til disse vedtektene, og som er lagt ut på borettslagets nettside.

Andre ut- og ombyggingssaker som avviker fra standard behandles av generalforsamlingen jfr vedtektenes punkt 6.9.

Utbyggingssaker som er avvist eller ikke innvilget av styret kan tas opp på generalforsamlingen som kan endre styrets avgjørelse med to tredjedels flertall jfr borettslagslovens § 8-9.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

8.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.3 Bruk av elektronisk kommunikasjon

Styret kan ta i bruk elektronisk kommunikasjon når det skal gi meldinger, varsel, informasjon eller lignende til andelseierne, med mindre eier har reservert seg mot å ta imot meldinger elektronisk.

8.4 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Husordensregler for Borettslaget Torshov Kvartal V

Innledning
Borettslaget Torshov Kv V har 100 leiligheter fordelt på 10 oppganger. Andelseierne eier borettslaget, og vi er sammen ansvarlige for et godt bomiljø i trivelige omgivelser.

1. Ro og orden
Det skal være stille i leiligheter og gårdsrom mellom kl 23 og kl 7. Støyende oppussing og vedlikeholdsarbeid som for eksempel banking og boring i veggene kan utføres kl 7 - 22 på mandag til lørdag. På søndager og offentlige høytids- og helligdager må støyende oppussing ikke finne sted. Beboere må ta hensyn til naboene ved spilling av musikk og utøvelse av andre aktiviteter som lager høy lyd på dagtid alle dager.

Fellesarealene innvendig og utvendig skal holdes i ryddig og rene for søppel. Møbler, bygningsmaterialer, pynt (bilder, planter og lignende), sko og klær etc. må ikke settes/oppbevares på fellesarealer (loft, kjeller, trapperom etc.). Andelseiers eiendeler skal oppbevares inne i tildelt loft- og kjellerboder.

2. Avfallshåndtering
Oslo kommune har innført kildesortering for borettslagets adresser. Avfall må sorteres i plast-mat-, rest- og papiravfall, og legges i dertil merkede containere i søppelrommet. Poser til kildesortering fås gratis i dagligvarebutikker. Møbler og andre større ting må ikke etterlates i søppelrommet.
Hver enkelt må ved bruk av utearealer rydde slikt som engangsgriller og annen søppel etter seg.

3. Brannsikkerhet
Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere brannvarslings- og brannslokkingsutstyr i leiligheter og fellesareal, mens det er andelseier som til en hver tid har ansvaret for å kontrollere at utstyret er i orden i leiligheten. Dersom utstyret er defekt meldes dette skriftlig til styret.
Det er forbudt å oppbevare eller sette fra seg som møbler, bygningsmaterialer, søppelposer og brannfarlig materiale i fellesarealer (loft, kjeller, trapperom etc.).

Brannbalkongene, ytterdørene, loft- og kjellerdører er rømningsveier og må ikke sperres av møbler, avfall og andre gjenstander som hindrer fremkommelighet.

4. Renhold
Trappeoppgangene vaskes ukentlig av renholdsfirma. Vinduer i fellesareal vaskes to ganger årlig. Beboere som pusser opp eller bygger ut sin leilighet, har ansvar for å vaske støv og skitt som følger med oppussingen slik at trappeoppgangen fremstår som normalt ren. Dersom

beboeren ikke følger opp dette, vil hun/han bli belastet for ekstra renholdsutgifter.

5. Bruk av vaskeri og tørkebås
Vaskeriet er åpent mellom kl 8 og kl 22 alle dager, unntatt offentlige høytidsdager. Tøy må ikke henges til tørk i tørkebåsen på offentlige høytidsdager. Se eget vaskerireglement.

6. Låsing av dører og porter
Inngangs-, kjeller-, og loftsdører skal være låst hele døgnet. Portene ut mot Krebs gate og Hegermanns gate skal holdes lukket hele døgnet. Alle beboere har ansvar for å påse at dørene er låst og at portene er lukket.

7. Kjøring og parkering i gårdsrommet
Kjøring i gårdsrommet er kun tillatt for utrykningskjøretøy og flyttebiler, samt ved nødvendig av- og pålessing. Biler og andre motoriserte kjøretøyer må ikke parkeres i gårdsrommet. Håndverkere henvises til parkering i gaten etter at de har lastet av eller lesset på nødvendige materialer og redskaper.

8. Sykkelparkering
Sykler i gårdsrommet skal parkeres på sykkelparkeringsplassene. Sykkelplass i søppelrommet kan tildeles etter søknad til styret. Se eget sykkelreglement.

9. Husdyr
Det er krav om forhåndsgodkjenning fra styret for å ha husdyr. Godkjenning gis når det ikke er til alvorlig sjenanse for andre. Lufting av husdyr på borettslagets område er ikke tillatt. Hund må holdes i bånd.

10. Framleie
Framleie må godkjennes av styret etter skriftlig søknad. Framleiere må overholde ordensreglene på samme måte som andelseiere. Dersom framleier ikke overholder husordensreglene, er det andelseier som står ansvarlig ovenfor borettslaget og naboer for evt. skader, ulemper eller bråk som forårsakes av leieboeren.

Brudd på husordensreglene er å regne som brudd på leiekontrakten.

Styret er ansvarlig for å håndheve husordensreglene. Klage på regelbrudd må formuleres skriftlig, og legges i styrets postkasse i Omsens gt. 12 A eller sendes til styrets e-post styret@torshov5.no.

Disse ordensreglene er vedtatt på ordinære generalforsamling 16. april 2013.

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget To shov kv. V.

~~xx xx xx~~ eiendommene Hegermannsgt. 10, Omsensgt. 10,12,14, Arebsgt. 7, og Vogtsgate 59.

Denne har fått .....

og er 3108 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være 70 år og regnes fra 1/11.51 Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 932,- beregnet etter 3% pst. av grunnprisen kr. 10,- pr. m² (~~tillagt utgifter til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelser~~)

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5 og 1/11 og første gang 1/5.1952.

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

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

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

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.
Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.
Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

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

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

§ 13.
Forkjøpsrett.

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

§ 14.
Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 6. september 1954

Som fester:
Boligiaget
Torshov kv. V

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr.1.039.200,- og kr. 536.100,-, begge til Den Norske Creditbank.

O s l o, den 6. september 1954
Boligrådmannen.

Johannes S Nielsen, Oslo

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Torshov Kv V
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 14.12.2021
	21/40252	Anita Bliksvær	

Regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Borettslaget Torshov Kvartal 5 og Oslo kommune
Vi viser til vårt brev datert 12. mars 2020 hvor vi varslet om at festeavgiften for gnr./bnr. 225/102 mfl. ville bli regulert fra 1. november 2021.

Festeavgift fra 1. november 2021
Festeavgiften, kr 84 450, er oppregulert med 26,4 % fra 1. november 2021. Dette tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra desember 2011 til november 2021. Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 106 784.

Faktura for differansen mellom gammel og ny festeavgift for perioden 1. november – 31. desember 2021, kr 3 722, vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

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

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

Anmeldelse
12 Tegninger

BYGNINGSRÅDET
B. No. 471
1918

1

152
1918

Expeditions-Dokument

angaaende 6 paaningshuse

paa Matr.-No. Thorshaug V 59 Vogtsgate

Indleveret 12 septbr. 1918 Attesteret

KRISTIANIA
Y. nr. 119
1918
VAND- OG KLOAKVÆSENET

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-Nr. 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 14de Septbr. 1918

For Byggningsraadet
Eyvind Lomyr

O. Hjelte Hartmann

971/1918

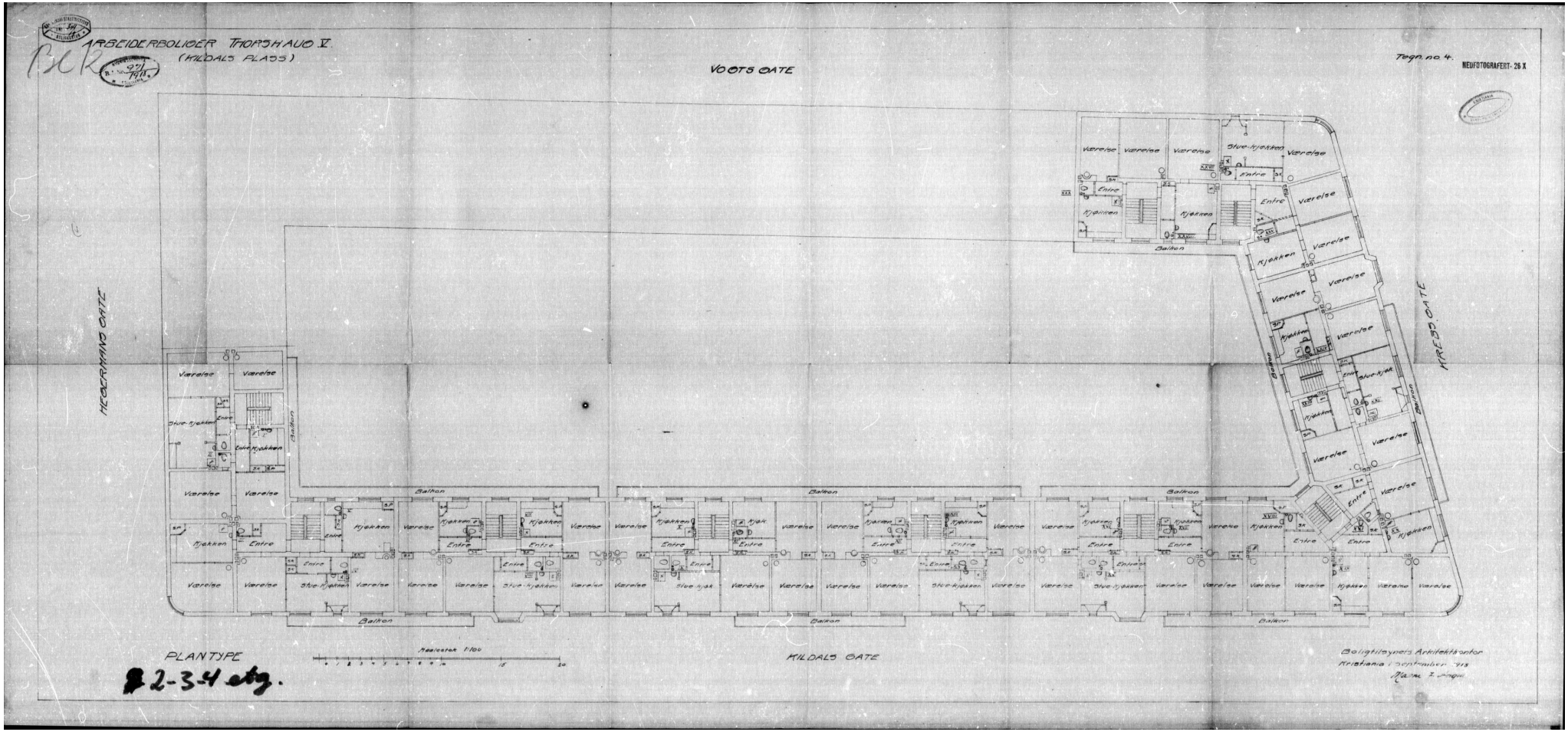
1350
1918

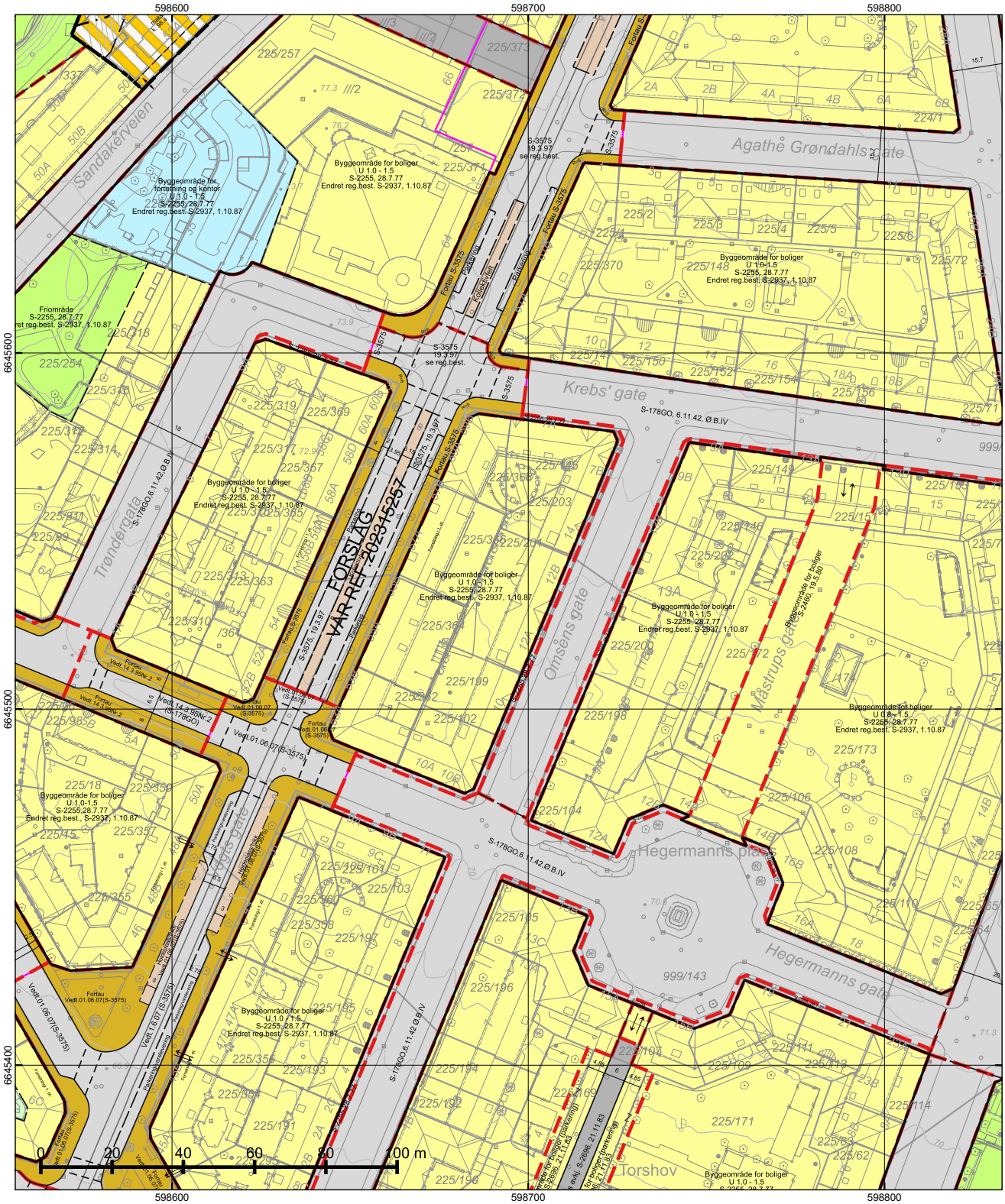
Kaldmuring er
ikke anbragt. Reguleringsplanen er fremmet i reguleringsvanskelighed
Kloakforholdene er fremstillet med blaat paa situationsplanen
Vogtsgate er opparbeidet, de øvrige gater er ikke opparbeidet
Gatebredden: Vogtsgate 20 m de øvrige 15,7 m. Ca. 1.5 m byggelinjer tilstaaes ei fronten av fremspring innen gatelinjen er tillatt

Kristiania 21 Septbr. 1918

971/1918
Jnr. 1852/1918.

Gjalmar Eide
Pedersen


ARBEIDERBOLIGER THORSHAUG V.
(KILDALS PLASS)
VOGTS GATE
Tegn. no 4.
NEDFOTOGRAFERT- 26 X
HEGRENING GATE
HYRDS GATE
KILDALS GATE
Balkon
Entre
Kjøkken
Stue-kjøkken
Værelse
PLANTYPE
2-3-4 etg.
Boligtilsynets Arkitektkontor
Kristiania i September 1918



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

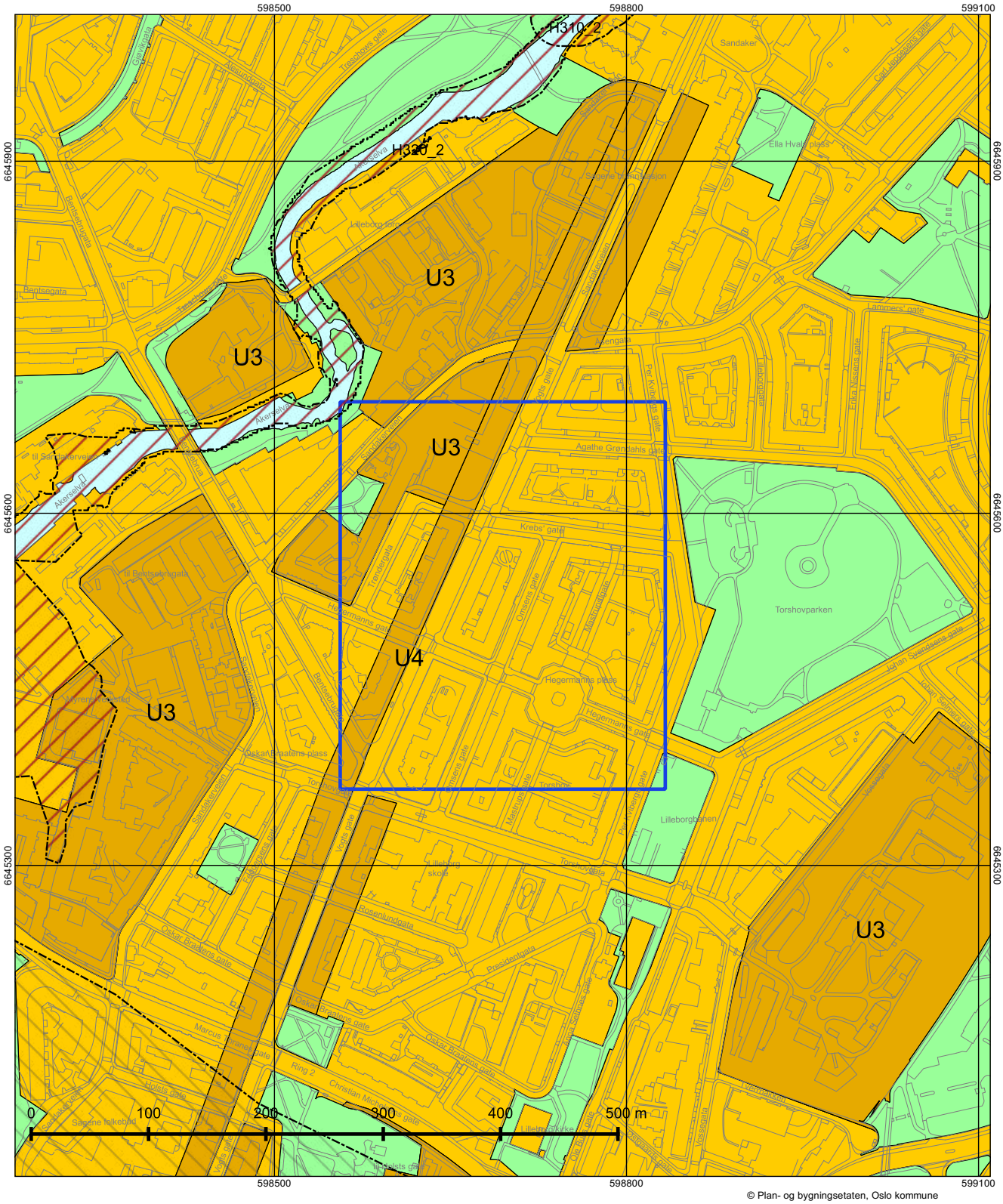
PlottID/Best.nr: 159922/ 86535760
Deres ref.:
Adresse: Omsens gate 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/201

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159922/86535760
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

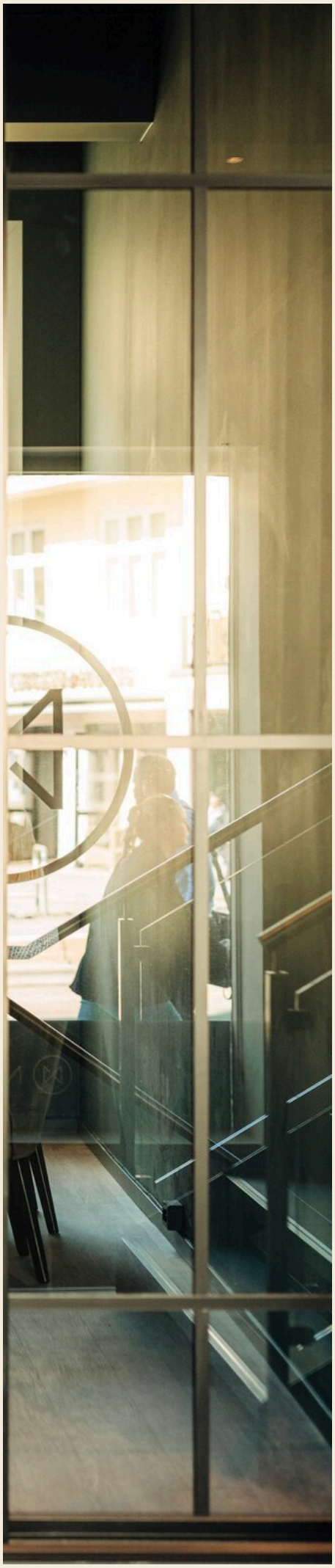


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0187/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Omsens gate 12B 0478 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 201 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Morten Styrmoe Hannestad

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
m.hannestad@nordvikbolig.no
926 33 165