NORDVIK

Bentsebrugata 1

1 soverom | 33 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Bentsebrugata 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Nabolagsprofil
20	Om boligen
33	Vedlegg
40	Tilstandsrapport
56	Andre vedlegg
165	Kontaktinfo
168	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
171	Forbrukerinformasjon om budgivning
172	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.10.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og lekker 2-roms i klassisk Torshovgård | Kjøkken og bad 2015 | Smarte og arealeffektive løsninger | Ingen forkjøp

Prisantydning	**4 250 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 461 172,-**
Fellesgjeld	**210 082,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 239,-**
BRA-i	**33 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1910**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Bentsebrugata 1!

En lekker 2-roms leilighet i en klassisk Torshovgård. Leiligheten ligger fint til i 2. etg og har en god og effektiv planløsning med store vindusflater, god takhøyde og flere plassbygde, smarte oppbevaringsløsninger. Planløsningen byr på en flott entré, åpen stue-/kjøkkenløsning, romslig soverom og bad med opplegg for vaskemaskin.

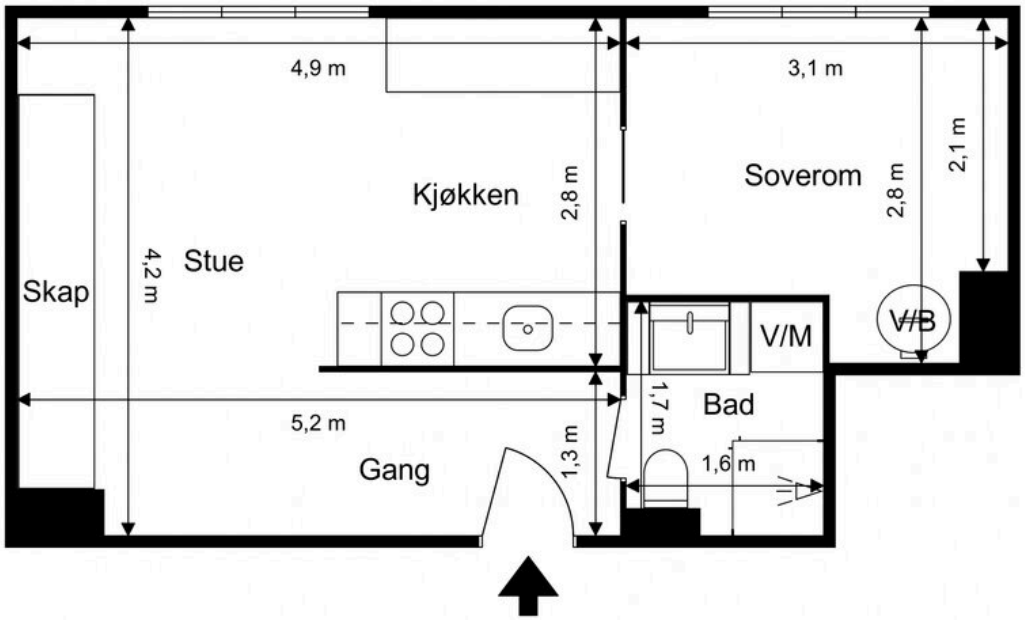
Leiligheten har en meget sentral beliggenhet midt i hjertet av Torshov. Her ligger gode kollektivforbindelser, et bredt utvalg av kaféer, små koselige butikker, kiosker, dagligvarehandel, kulturtilbud og deilige grøntområder i umiddelbar nærhet.

Klassisk bygård med gode lysforhold
Smarte og arealeffektive løsninger
Kjøkken og bad fra 2015
Kjeller- og loftsbod
Ingen forkjøpsrett
Frodig, stor bakgård med gode solforhold

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 33 kvm
Total BRA: 33 kvm

Bentsebrugata 1
2. Etasje



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.


































TOALETT

Borettslaget har en fantastisk flott bakgård for både store og små, som er pent opparbeidet





Borettslaget Torshov Kv II består av 70 boligenheter og i tillegg et næringslokale som har vært leid ut til Espresso House. Styret er i prosessen med å finne ny leietaker.

Velkommen til en hyggelig visning!



Bentsebrugata 1

Nabolaget Torshov - vurdert av 206 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

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	6 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	5 min 0.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	17 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	14 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min 1.9 km

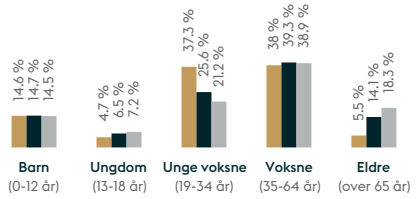
Offentlig transport

Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	2 min 0.1 km
Torshov i Vogts gate Linje 11N, 12N	2 min 0.1 km
Sinsen Linje 4, 5	19 min 1.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.9 km

Barnehager

Myrens Doremi barnehage (1-5 å... 67 barn	4 min 0.3 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	4 min 0.3 km
Oskar Braaten barnehage (1-6 å... 41 barn	5 min 0.4 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 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

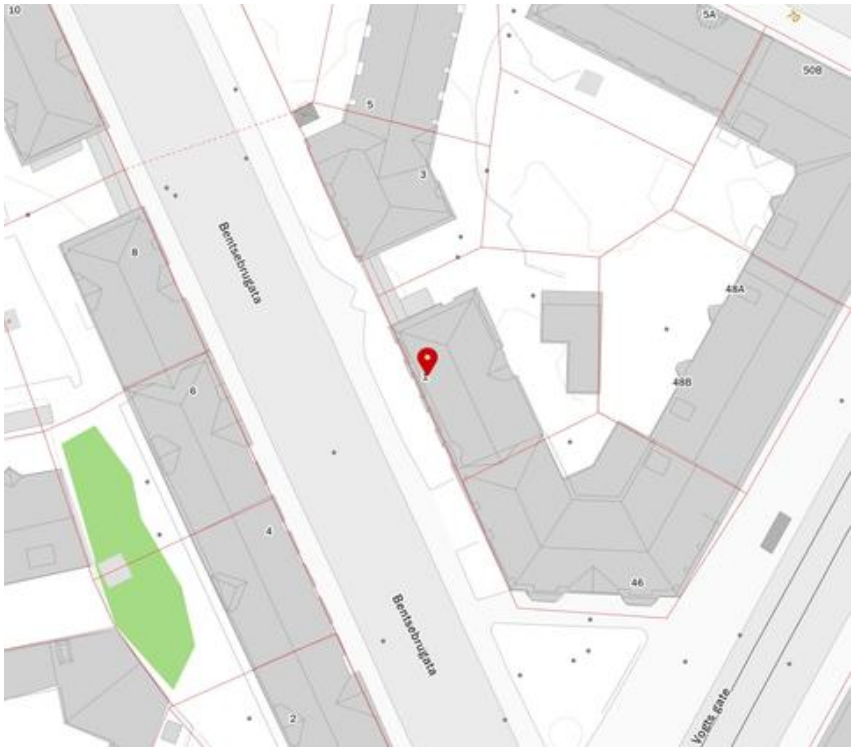
Sport

Lilleborgbanen	2 min
Lilleborg skole	3 min
Myrens Sportssenter	4 min
Sagene Squash Senter	10 min

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

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
29-0300/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bentsebrugata 1, 0476 OSLO
Gnr 225, bnr 15 i Oslo kommune
Andelsnr 23 i Torshov Kv 2 Borettslaget, org.nr. 953144069

Selgere
Kathrin Pedersen
Eirik Amundsen

Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)
210 082,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 460 082,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 461 172,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 470 672,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1910

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 33 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 44 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Gang, stue/kjøkken, bad og soverom
Total BRA: 33 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Loftbod på ca. 5m² (medtatt som BRA-e).
Kjellerbod på ca. 6m² (medtatt som BRA-e).
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

Standard
Entré:
En innbydende entré ønsker deg velkommen hjem og setter tonen for resten av leiligheten. Her får du et flott førsteinntrykk med vegger malt i en delikat fargetone, downlights i taket og en lekker spilevegg med knagger for oppheng av yttertøy. Gulvet er belagt med betong.

Porttelefon er installert ved inngangsdøren.

Stue:
Den lyse og hyggelige stuen har en fin planløsning, hvor møblene har sin naturlige plassering. Store, brede vindusflater kombinert med god takhøyde sikrer gode lysforhold og skaper en luftig atmosfære. Plassen er godt utnyttet med et stort, plassbygd garderobeskap og en flott benk langs veggen, som gir god oppbevaringsplass og samtidig kan benyttes som sitteplass. Det er montert projektor og lerret for god utnyttelse av plassen. Overflatene er malt i en delikat fargetone, og gulvet er belagt med 1-stavs eikeparkett.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i en åpen løsning mot stuen og skaper et trivelig og sosialt oppholdsrom. Flott kjøkkeninnredning fra 2015 (opplyst i tidligere salgsprospekt), med glatte fronter og benkeplate med nedfelt oppvaskkum fra Grohe samt ett-greps armatur. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er mekanisk avtrekk via felles anlegg i bygget.

Bad:
Badet er fra 2015 (opplyst i tidligere salgsprospekt) og har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, spiler i dusjsonen, mikrosement på veggene og downlights i taket. Innredningen består av servantbolle med ett-greps armatur fra HansGrohe og hylleløsning under servanten. Videre er det dusjhjørne med hånddusj og regndusj, innfellbare glassdører, opplegg for vaskemaskin, veggmontert WC, mekanisk avtrekk og stoppekran i vegg. Varmtvannsberederen er plassert i en nisje på soverommet.

Soverom:
Lunt og koselig soverom med plass til seng, nattbord og garderobeskap. Rommet har store, brede vindusflater som gir gode lysforhold. En praktisk garderobenisje gir god plass til oppheng av klær. Overflatene er malt i en delikat fargetone, og gulvet er belagt med 1-stavs eikeparkett.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
2023: Byttet kjøkkenvask og dimmerbrytere.

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

Verdt å merke seg fra egenerklæringen:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Eiendommen er gammel, selvfølgelig har arbeid blitt gjort siden byggeår, men dette var før min eiertid

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

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

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje + kjeller/loft. Bad og kjøkken fra 2015 (opplyst fra tidligere salgsprospekt). 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.2,69m i soverom. Laveste takhøyde måles til å være ca. 2,31m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad og mekanisk avtrekk på vegg uten ventilator 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 og metallplater. Etasjeskille er et betongdekke og trebjelkelag. Vinduer med 3-lags glass. Entrédør har brannklassifisering B30.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Kjøkken - Overflater og innredning:

Det er ikke påvist komfyrvakt etter dagens krav, og oppvaskmaskinen er ikke tilfredsstillende festet i innredningen.
Uten komfyrvakt vil en eventuell farlig situasjon på komfyren ikke bli oppdaget eller avbrutt automatisk, noe som kan føre til branntilløp med fare for personskader og materielle skader. Utilstrekkelig festet oppvaskmaskin kan medføre risiko for velt og skader på kjøkkeninnredning. Montering av komfyrvakt og feste oppvaskmaskin forsvarlig anbefales.

- Kjøkken - Avtrekk:
Det er ikke etablert egen ventilator over stekesonen, noe som gir mangelfull avtrekkskapasitet der matos og fukt oppstår. Manglende punktavtrekk over komfyren kan medføre økt spredning av matos, fett og fukt til tilstøtende rom og overflater. Bygningsdelen er vurdert til tilstandsgrad 2. Det anbefales å etablere avtrekk over stekesonen etter det som er lovlig i bygget. Forholdet bør avklares med borettslaget.

- Etasjeskille og gulv på grunn:
Nivåforskjellen var mellom gang og bad på ca 370mm. 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 imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Avløpsrør:
Deler av avløpsanlegget i eksisterende bygg har imidlertid nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og tilstandsgrad settes derfor til TG 2. Eldre avløpsledninger kan over tid få redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer og tilstopping. Det anbefales å påregne løpende vedlikehold og eventuell utskifting av gjenværende eldre ledninger på sikt.

- Vannledninger:
Deler av vannrørene i eksisterende bygg har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og fordelerstokk for vannrør er plassert i vegg, noe som utgjør en risiko for vannskade i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje. Ved fortsatt bruk uten tiltak må det påregnes økt risiko for lekkasjer og påfølgende følgeskader på tilstøtende bygningsdeler. Eldre vannrør bør holdes under oppsyn frem til en fremtidig utskiftning.

- Våtrom: Bad - Overflater
Det er registrert misfarging med svertesopp eller muggsopp på gulv- og veggoverflater samt tilhørende fuger, og det er sprekker i mykfugen i overgangen mellom gulv og vegg. I tillegg er det avflassing av maling i underkant av dørblad og sprukket dørterskel. Sprekker i mykfuge og øvrige avvik gir risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen dersom forholdene ikke utbedres. Overflatene bør rengjøres og fuger utbedres for å redusere faren for videre fukt- og soppskade, og døren bør overflatebehandles eller byttes til et produkt som tåler fuktbelastningen i rommet.

- Våtrom: Bad - Fallforhold:
Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk, men på grunn av det begrensede fallet vil vann bli liggende på gulvoverflaten. Dette gir økt risiko for at vann blir stående over tid, med fare for fuktbelastning på gulvkonstruksjonen dersom forholdet ikke utbedres. Våtrommet kan benyttes med registret avvik, men overflater bør holdes under oppsyn.

- Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk:
Tettesjiktets utførelse kan ikke fastslås ved befaringen, og sluket er av plast. Membranens innfesting mot sluket er ikke synlig, noe som gir usikkerhet knyttet til om overgangen mellom membran og sluk er fagmessig utført og tett. Det er videre registrert mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsonen. Slike svakheter i tettesjiktet gir risiko for at vann kan trenge inn i tilstøtende konstruksjoner og medføre fuktskader over tid. Nærmere undersøkelse og utbedring av tettingen anbefales for å redusere faren for vannlekkasje.

- Våtrom: Bad - Sanitærutstyr:
Det er ikke etablert løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Uten slik synliggjøring kan en lekkasje pågå skjult over tid før den oppdages, med risiko for fukt- og vannskader i tilstøtende konstruksjon. Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte.
Drenering/lekkasjesikkring må etableres for å få TG1.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Varmtvannsbereder: Nisje i soverom:
Det er registrert lekkasje fra berederen, og den er ikke lekkasjesikret. Berederen har også nådd en alder på over 20 år som gir usikker fremtidig funksjon. Pågående lekkasje og manglende lekkasjesikring innebærer risiko for vannskader, og berederens alder tilsier redusert funksjon. Berederen bør skiftes ut og ny bereder bør lekkasjesikres tilfredsstillende med automatisk vannstopper.
Kostnadsestimat Under 20 000
Kostnadsestimatet gjelder for byttet av ny varmtvannsbereder. Kostnadsestimatet kan avvike så, det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling):
Hulltaking er ikke gjennomført da det er benyttet hull fra tidligere salg. Hullet er vurdert og er tatt etter gjeldende forskrift, men mot ikke bruksvannsutsatt sone. Hullet er tatt fra gangen mot bad. Fuktmåling med pigg ble utført

uten at det ble registrert 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.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift. Dette er en eldre bygård der branskille ofte ikke er etter dagens krav. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på at det er etablert tilfredsstillende brannskille.

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.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
xx

Oppvarming
Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.

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

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 239,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, vaktmestertjeneste, trappevask, festeavgift, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, nedbetaling av fellesgjeld, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Totale felleskostnader pr. 02.10.26 utgjør kr. 3.239,- pr md.
Herav:
- Dugnadsbidrag: 75,-
- Felleskostnader: 1.672,-
- Renter og avdrag: 774,-
- Renter og avdrag: 718,-

Styret opplyser i e-post 02.10.26 at et er ingen større planlagte arbeider, utover alminnelig vedlikehold som vi budsjetterer for årlig. Det er en gammel bygningsmasse så behov for større utbedringer kan også oppstå plutselig. Det er ingen større planlagte prosjekter med det første, eller planer om låneopptak. Derfor er det heller foreløpig ingen planer om økning av fellesgjeld. Det må forventes at fellesutgifter økes årlig med KPI, eventuelt med mer hvis det er store prisøkninger eller uforutsette ting oppstår.
Når det gjelder skadedyr har det vært observert rottelort i kjeller opp gjennom årene med ujevne mellomrom, og vært satt ut feller. Sist styret fikk beskjed om observasjon av rottelort i kjellerbod var i våres, og da ble det kontaktet skadedyrfirma.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
et er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 031 672,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 126 688,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret

2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har inngått avtale med Global Connect om levering av internettjeneste via fiberbredbånd. Fiberbredbånd er i henhold til avtalen med Global Connect installert i alle enheter borettslaget. Internettkostnadene dekkes nå over felleskostnadene, mens den enkelte selv må betale for eventuelle TV-løsninger.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Torshov Kv II med organisasjonsnummer 953144069 består av 70 boligenheter og i tillegg et næringslokale.
- Bentsebrugata: 1, 3, 5 og 9
- Hegermanns gate: 1, 3 og 5
- Vogts gate: 46

- Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF).
- Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Petter Uthberg og rengjøringstjeneste med Absolutt Rent AS.
- Borettslaget har avtale med Mycoteam AS om jevnlig soppkontroll av alle boder og fellesarealer i kjellerne.

FELLESVASKERI
Borettslaget har to egne fellesvaskeri som er lokalisert i henholdsvis Bentsebrugata 3 og Hegermanns gate 3. Disse kan benyttes i henhold til oppsatte regler. Trenger du nøkkel, ta kontakt med styret på epost.

BODER
Bodene er fellesareal, og hver leilighet disponerer i utgangspunktet to boder - en i kjeller og en på loft. Unntak kan gjelde for leiligheter med utbygd kjeller eller loft, der kjeller- eller loftsbod har blitt innlemmet i den utbygde delen av leiligheten. Noen har etter særskilt avtale med styret fått tillatelse til å disponere en ekstra bod. En slik avtale er midlertidig og vil ikke videreføres ved eierskifte.

Styrets arbeid i 2025:
-Økonomi med sikte på å unngå økt husleie
- VVS-inspeksjon
- Dugnader
- Rehabilitering av hagebenker
- Utleie av næringslokalene etter Espresso House
- Oppfølging av Global Connect i forbindelse med installering av fibernett
- Oppfølging av forsikringssaker
- Soppkontroll
- Oppfølging av løpende oppgaver og henvendelser fra beboerne

Styret planlegger årlig vedlikehold innenfor budsjettet, men siden byggene er over 100 år, kan det likevel ikke utelukkes at større vedlikeholdsbehov avdekkes gjennom året.
Vedlikeholdsplan:
- Innkjøp av ny tørketrommel til vaskeriet Hegermanns gt 3
- Oppmåling av leiligheter
- Restaurering av smijernshagemøbler
- Vedlikeholdsspyling av rør
- Utbedre skader på mur på fasade
- Utbedre sopp og råte på treverk i deler av kjellerne – etter vurdering
*På grunn av avklaringer som må gjøres rundt næringslokalene, vil det bli en periode der vi ikke har leieinntekter for næringslokalene. Det er derfor usikkert om det er rom innenfor budsjettet for alle disse tiltakene i 2026.

Følgende saker ble tatt opp under årsmøte 2026:

Sak - Orientering om tilsyn fra Elvia
Styret orienterte om at borettslaget, i henhold til lov 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg mv., er underlagt offentlig tilsyn. På oppdrag fra Elvia gjennomførte Omexon kontroll av borettslagets elektriske anlegg og HMS-/internkontrollsystem23.10.2025.
Det ble avdekket enkelte avvik, blant annet knyttet til sikringsskap i fellesområder og varmtvannsbereder i vaskeri (Bentsebrugata m.fl.). Avvikene er utbedret av godkjent el-virksomhet og meldt til Elvia innen frist. Alle avvik er lukket, og tilsynssaken er avsluttet.

Sak - Orientering om utleie av næringslokalene i Vogts gt. 46
Styret orienterte om at det er avdekket behov for økt elektrisk kapasitet til serveringsvirksomhet sammenlignet med tidligere leietaker (Espresso House). Det er derfor sendt søknad til Elvia om utvidet kapasitet, eventuelt vurdering av alternative løsninger. Svar avventes.
NorgesGruppen opprettholder sin interesse, og det er i tillegg mottatt henvendelser fra andre potensielle leietakere. Det vil imidlertid ikke bli inngått avtaler før forholdet knyttet til strømkapasitet er avklart.

Sak - Orientering om resultatet av oppmålingen
Styret orienterte om at det er gjennomført oppmåling av areal i samtlige andeler i borettslaget. Formålet har vært å

sikre et arealgrunnlag for det videre arbeidet med mulig endring av fordelingsnøkkelen for felleskostnader. Oppmålingen av alle boenheter er nå ferdigstilt, og resultatene er vedlagt til orientering.
Styret arbeider videre, i samarbeid med forretningsfører, med vurdering av ulike fordelingsmodeller og løsningsforslag. Arbeidet er omfattende og tidkrevende. Det planlegges å innkalle til beboermøte i løpet av 2026 for nærmere orientering om saken.

Modernisering og vedlikehold av borettslaget:
2025:
- Utbedringer av el-anlegg i fellesareal
- Reparasjon av hagemur i bakgård, mur på søpleboden til næringslokalet og utvendig kjellernedgang i Bbg 5
- Restaurering av blikk-hetter på gjerdestolper
- Ny vaskemaskin i vaskeriet Bbg 3
- Utbedring av balkonger i Vogtsgate 46
- Kontroll av røranlegg
- Satt inn nye reduksjonsventiler på alle hovedvanninntakene i borettslaget
2024: Gjennomgang og utbedringer av el-anlegg i fellesarealer.
2022: Utbedringer i kjeller i Hegermannsgate 3.
2022: Rehabilitering av tak inklusive takvinduer alle resterende adresser.
2021: Rehabilitering av tak inklusive takvinduer og takterrasse i Vogts gt. 46.
2021: Rehabilitering av feilmontert pipeløp i Bentsebrugt. 1.
- Vedlikehold/utskifting av felles avløpsrør er gjennomført i store deler av borettslaget ved at borettslaget har dekket ekstra utgifter til utskifting av soilrør i forbindelse med rehabilitering av bad utført av den enkelte andelshaver.
2021: Rørfornying fra Bentsebrugata 3 med tilknytting til hovedledning i kommunalt nett.
2021: Vedlikeholdsspyling av alle rør gjennomført av PowerClean
2020: Trappeoppganger malt og lysarmaturer skiftet.
2016: Gravet ned søppeltømmingsanlegg.
2015-2018: Brannsikring, installert fellesanlegg i alle leiligheter, oppganger, loft og kjeller samt branndører. Dekket deler av kostnader ved utskifting av enkelte takvindu
2014: Utskifting av vinduer (unntatt takvinduer).
2013-2014: Oppussing av fasade.
2011: Rehabilitering av pipeløp tilknyttet ildsted med innvendig stålrør.

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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 210 082,-pr. 02.10.2026

Borettslaget har to lån i Svenska Handelsbanken AB NUF.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Lånenummer: 94927024572, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 02.10.2026: 5.17% pa.
Antall terminer til innfrielse: 172
Saldo per 02.10.2026: 10 096 923
Andel av saldo: 89 028
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.01.2041)

Lånenummer: 94927045596, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 02.10.2026: 5.17% pa.
Antall terminer til innfrielse: 251
Saldo per 02.10.2026: 13 729 148
Andel av saldo: 121 054
Første termin: 20.09.2022Første avdrag: 20.02.2023 (siste termin 20.08.2047)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 34 925,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på 842 398,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på 844 925,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Styret kan gi tillatelse til husdyrhold etter at naboene er gitt anledning til å uttale seg.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 76959692

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 460 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.
Tomtegrenser er ikke kontrollert. Tomtestørrelse er hentet fra seeiendom.no.

Boligen står på festet grunn. Bortfester er Oslo kommune. Festetiden gjelder fra 1/11-1951 og varer i 70 år. Festekontrakten ble fornyet fra november 2021. Festeavgiften for borettslaget var på 83 690,- i 2025.

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

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et meget populært område på Torshov, rett på oversiden av Akerselva - et område hvor det er kort vei til "alt".

En sentral beliggenhet med få minutter til kollektivtrafikk, kino, treningssenter og restauranter. Gangavstand til Grünerløkka, Sagene, Alexander Kiellands plass og sentrum med restauranter, butikker og yrende folkeliv. Flotte turmuligheter langs Akerselva hvor en kan gå ned mot Grünerløkka, Vulkan og sentrum eller oppover mot Nydalen og Maridalen. I tillegg er det flere populære, grønne områder i nærheten som Bjølsenparken, Torshovdalen, Torshovparken og Myraløkka

I umiddelbar nærhet finner du dagligvareforretning, apotek og spisesteder. Fra leiligheten er det også to minutter til Vogts gate med forretninger, restauranter, kafeer, barer, servicetilbud samt god offentlig kommunikasjon til sentrum. Rett over veien ligger "Grisen", en populær restauranten/bar med uteservering om sommeren. Myrens Verksted er rett utenfor døren med blant annet klatrepark, squash, golfsenter og treningssenter. SatsElixia, samt Kino på Ringnes Park ligger like nedenfor. Et trikkestopp unna er Sandaker senter med blant annet vinmonopol, apotek og dagligvareforretning.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1917. 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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Romfordelingen er annerledes enn på mottatte byggetegninger. Det ser ut som entréen er åpnet opp. Kjøkkenet var opprinnelig på dagens soverom, men er nå flyttet ut i stuen.

Baderommet er ikke tegnet inn på byggetegningene. Det foreligger ingen dokumentasjon på at dette er godkjent søkt. Det var kun et w.c-rom, hvor det nå er etablert ett bad med sluk i gulv.

Megler har ikke lykkes i å finne ferdigattest for innredning av bad på denne boligen.
Det er ikke mulig å finne frem sakspapirer i forbindelse med etablering av badet til denne leiligheten hos Plan og bygg i Oslo kommune. Dette ble trolig utført for mange år siden og derfor kan det være begrenset med informasjon og dokumentasjon på saken. Disse leilighetene hadde tidligere ikke egne bad, kun toalettrom. Det forutsettes at dette og øvrige bad som er etablert opp gjennom årene er godkjente av PBE og borettslaget.

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

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

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

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

Pågående byggesak i området:
Vogts gate 48 A - bruksendring fra næring til bolig i lokale i 1. etasje - Byggesaken er satt i bero
Saksnr: 2025/21431
Det er i byggesak 2025/21431 søkt om bruksendring fra næring til bolig i 1. etasje. Vi ønsker å vedta midlertidig forbud mot tiltak fordi vi ser at det er viktig at de små næringslokalene i byen bevares.
Det er vedtatt et midlertidig forbud mot tiltak på eiendommen deres.

Pågående plansak i området:
Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk
Saksnr: 202315257

Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnr: 202212601

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/225/15:
26.01.1955 - Dokumentnr: 401318 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 990
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

20.09.1999 - Dokumentnr: 52148 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Plikt til utbedring etter komm. krav (30 år)
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/direktør for Bolig- og eiendomsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1921 - Dokumentnr: 920674 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

16.12.1924 - Dokumentnr: 993661 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

26.01.1955 - Dokumentnr: 401318 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 990
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

26.01.1955 - Dokumentnr: 401320 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

20.09.1999 - Dokumentnr: 52148 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune ved direktør for Bolig- og eiendomsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1920 - Dokumentnr: 900275 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA SANDAKERVEIEN 31 - UTGÅTT

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

forbrukerkjøp.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
xx

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde borettslagets eiendom fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på borettslaget

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 35 680,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 382,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 134 587,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. oktober 2026

Ansvarlig megler
Silje Heggø, Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90133890

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kathrin Pedersen	9578-5994-4-521843	2026-10-02 17:48:41
Eirik Amundsen	9578-5995-4-2916715	2026-10-03 11:41:10

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
2. okt. 2026

Oppdragsnummer
29-0300/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bentsebrugata 1, 0476 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Kathrin Pedersen, Eirik Amundsen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. august 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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Eiendommen er gammel, selvfølgelig har arbeid blitt gjort siden byggeår, men dette var før min eiertid

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?

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0300/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Eirik Amundsen	**2026-10-03**	**Kathrin Pedersen**	**2026-10-02**

Identifikasjon

Eirik Amundsen

Identifikasjon

Kathrin Pedersen

Signicat

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

Bentsebrugata 1
0476 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1910
BRA:	44 m^2
BRA-i:	33 m^2
Rapportdato:	30.9.2026 (Gyldig til 30.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	9	1	1

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Bentsebrugata 1
0476 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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Varmtvannsbereder: Nisje i soverom	- berederen er ikke lekkasjesikret (TG 2) - berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - lekkasje fra bereder (TG 3)

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Kjøkken - Overflater og innredning	ikke påvist bruk av komfyrvakt. Oppvaskmaskinen er ikke festet i kjøkkeninnredningen. (TG 2)
Kjøkken - Avtrekk	det er ikke etablet egen ventilator over stekesonen (TG 2)
Etasjeskille og gulv på grunn	nivåforskjell mellom rom over 25 mm (TG 2)
Avløpsrør	avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - fordelerstokk for vannrør i vegg utgjør en risiko for vannskade ut i konstruksjonen ved eventuell lekkasje. (TG 2)
Våtrom: Bad - Overflater	- misfarging, svertesopp eller muggsopp på gulvoverflate/fuge (TG 2) - sprekker i mykfuge (silikonfuge) i overgang gulv/vegg (TG 2) - misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge (TG 2)
Våtrom: Bad - Fallforhold	lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate. (TG 2)
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone (TG 2) - tettesjiktets utførelse kan ikke fastslås i våtrommet.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot ikke bruksvannsutsatt sone. (TG IU)

Lovlighet / HMS

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift	
Dette er en eldre bygård der branskille ofte ikke er etter dagens krav. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på at det er etablert tilfredsstillende brannskille.	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.9.2026

Rapportdato
30.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Kathrin Pedersen, Eirik Amundsen.**

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.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Bentsebrugata 1, 0476 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**225**	Bruksnr:	**15**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**23**	Leilighetsnr:	**H0202**		
Byggeår:	**1910** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje + kjeller/loft. Bad og kjøkken fra 2015 (opplyst fra tidligere salgsprospekt). 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.2,69m i soverom. Laveste takhøyde måles til å være ca. 2,31m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad og mekanisk avtrekk på vegg uten ventilator 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 og metallplater. Etasjeskille er et betongdekke og trebjelkelag. Vinduer med 3-lags glass. Entrédør har brannklassifisering B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Byttet kjøkkenvask og dimmerbrytere.	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	**33**	**33** Gang, bad, stue, kjøkken, soverom.	**0**	**0**	**0**
Loftsbod	**5**	**0**	**5** Bod.	**0**	**0**
Kjellerbod	**6**	**0**	**6** Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**44**	**33**	**11**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Loftbod på ca. 5m² (medtatt som BRA-e).
Kjellerbod på ca. 6m² (medtatt som BRA-e).
Boder er fremvist av eier.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 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?	**Ja**
Dette er en eldre bygård der branskille ofte ikke er etter dagens krav. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på at det er etablert tilfredsstillende brannskille.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Takhøyde er målt til ca: Gang: 2,67m Bad: 2,31m Soverom: 2,69m Stue: 2,67m	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Røykvarsel er plassert i gang.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Det er ikke etablert stort nok brannslukkingsapparat i leiligheten. Kravet er minimum 6 kg.	

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2014.**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent.**
Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Innerdører i hvit malt/trehvitt utførelse. Entrédør har brannklassifisering B30. Innerdører med ukjent alder.	
Oppsummering	**TG-1**
Bruksmerker på ytterdør.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2015.**
Hvem har utført arbeidet?	**Opplyst fra tidligere salgsprospekt.**

Beskrivelse

Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Innredning med glatte fronter. Benkeplate med en tykkelse på 18mm. Nedfelt oppvaskkum fra Grohe med ettgreps armatur. Mekanisk avtrekk via er felles i bygget. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Registrerte avvik

- Ikke påvist bruk av komfyrvakt. Oppvaskmaskinen er ikke festet i kjøkkeninnredningen.

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Det er ikke påvist komfyrvakt etter dagens krav, og oppvaskmaskinen er ikke tilfredsstillende festet i innredningen.
Uten komfyrvakt vil en eventuell farlig situasjon på komfyren ikke bli oppdaget eller avbrutt automatisk, noe som kan føre til branntilløp med fare for personskader og materielle skader.
Utilstrekkelig festet oppvaskmaskin kan medføre risiko for velt og skader på kjøkkeninnredning.
Montering av komfyrvakt og feste oppvaskmaskin forsvarlig anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Avtrekk via felles i bygget.

Registrerte avvik

- Det er ikke etablet egen ventilator over stekesonen

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Det er ikke etablert egen ventilator over stekesonen, noe som gir mangelfull avtrekkskapasitet der matos og fukt oppstår. Manglende punktavtrekk over komfyren kan medføre økt spredning av matos, fett og fukt til tilstøtende rom og overflater. Bygningsdelen er vurdert til tilstandsgrad 2.
Det anbefales å etablere avtrekk over stekesonen etter det som er lovlig i bygget. Forholdet bør avklares med borettslaget.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	**Trebjelkelag, Betongdekke**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 28mm over hele rommet og ca. 10mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 10mm over 2 meter.

Registrerte avvik

- Nivåforskjell mellom rom over 25 mm

Oppsummering — **TG-2**

Nivåforskjellen var mellom gang og bad på ca 370mm.

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 imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.5 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2015.**
Hvem har utført arbeidet?	**Opplyst fra tidligere salgsprospekt.**

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Registrerte avvik

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering — **TG-2**

Deler av avløpsanlegget i eksisterende bygg har imidlertid nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og tilstandsgrad settes derfor til TG 2. Eldre avløpsledninger kan over tid få redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer og tilstopping. Det anbefales å påregne løpende vedlikehold og eventuell utskifting av gjenværende eldre ledninger på sikt.

6.6 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber, Plast**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**

Stoppekran er plassert i luke i bad.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2015.**
Hvem har utført arbeidet?	**Opplyst fra tidligere salgsprospekt.**

Beskrivelse

Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Registrerte avvik

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Fordelerstokk for vannrør i vegg utgjør en risiko for vannskade ut i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Oppsummering — **TG-2**

Deler av vannrørene i eksisterende bygg har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og fordelerstokk for vannrør er plassert i vegg, noe som utgjør en risiko for vannskade i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje. Ved fortsatt bruk uten tiltak må det påregnes økt risiko for lekkasjer og påfølgende følgeskader på tilstøtende bygningsdeler. Eldre vannrør bør holdes under oppsyn frem til en fremtidig utskiftning.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.

Beskrivelse

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

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer.	
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling på varmtvannsbereder etter dagens krav.	
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Ja**
Det er hull og/eller kabelinnføringer i inntak eller sikringsskap som mangler nippelinnføringer eller ikke er tettet med materiale beregnet for formålet.	
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene, og det er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999. Kursoversikten samsvarer ikke med antall sikringer, og det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling på varmtvannsberederen etter dagens krav. Videre er det registrert hull og/eller kabelinnføringer i inntak/sikringsskap som mangler nippelinnføringer eller ikke er tettet med egnet materiale, samt at knott til dimmer på soverom mangler. Manglende dokumentasjon og de påviste forholdene gjør at anleggets fulle tilstand er usikker, og det anbefales at en registrert elektrovirksomhet foretar en fullstendig kontroll (NEK-405-2) og utbedrer registrerte forhold.

6.8 Varmtvannsbereder: Nisje i soverom — TG-3

Volum (liter)	**80 liter.**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2002.**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent.**

Registrerte avvik

- Berederen er ikke lekkasjesikret
- Berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon
- Lekkasje fra bereder

Oppsummering — **TG-3**

Det er registrert lekkasje fra berederen, og den er ikke lekkasjesikret. Berederen har også nådd en alder på over 20 år som gir usikker fremtidig funksjon. Pågående lekkasje og manglende lekkasjesikring innebærer risiko for vannskader, og berederens alder tilsier redusert funksjon. Berederen bør skiftes ut og ny bereder bør lekkasjesikres tilfredsstillende med automatisk vannstopper.

Kostnadsestimat	Under 20 000

Kostnadsestimatet gjelder for byttet av ny varmtvannsbereder. Kostnadsestimatet kan avvike så, det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.

6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Oppsummering TG-1

Eier har ikke opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten.

6.10 Ventilasjon — TG-1

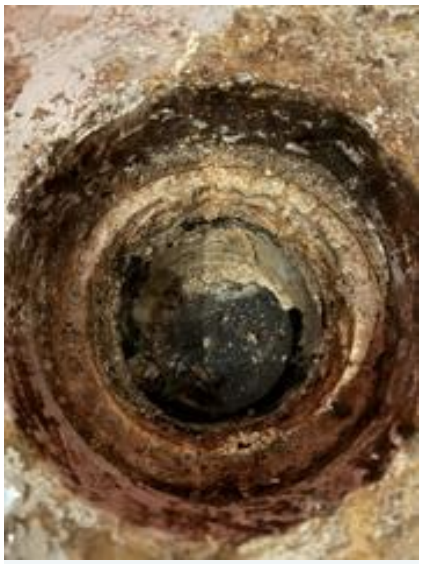
Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering TG-1

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm.

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.

6.11 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2015.
Hvem har utført arbeidet?	Opplyst fra tidligere salgsprospekt.

Beskrivelse

Flis på gulv. Spiler i dusjsone og microsement på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantbolle med ettgreps armatur fra HansGrohe. Hyllerløsning under servantbolle. Hånd og regndusj armatur. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran i vegg og veggmontert wc.

Overflater

Type vegg	Annet

Microsement.

Type gulv	Flis, Annet

Microsement.

Registrerte avvik

- Misfarging, svertesopp eller muggsopp på gulvoverflate/fuge
- Sprekker i mykfuge (silikonfuge) i overgang gulv/vegg
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Oppsummering overflater **TG-2**

Det er registrert misfarging med svertesopp eller muggsopp på gulv- og veggoverflater samt tilhørende fuger, og det er sprekker i mykfugen i overgangen mellom gulv og vegg. I tillegg er det avflassing av maling i underkant av dørblad og sprukket dørterskel. Sprekker i mykfuge og øvrige avvik gir risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen dersom forholdene ikke utbedres. Overflatene bør rengjøres og fuger utbedres for å redusere faren for videre fukt- og soppskade, og døren bør overflatebehandles eller byttes til et produkt som tåler fuktbelastningen i rommet.

Fallforhold

Registrerte avvik

- Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk, men på grunn av det begrensede fallet vil vann bli liggende på gulvoverflaten. Dette gir økt risiko for at vann blir stående over tid, med fare for fuktbelastning på gulvkonstruksjonen dersom forholdet ikke utbedres. Våtrommet kan benyttes med registret avvik, men overflater bør holdes under oppsyn.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Tettesjikt med ukjent utførelse

Type sluk	Plast

Registrerte avvik

- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone
- Tettesjiktets utførelse kan ikke fastslås i våtrommet.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Tettesjiktets utførelse kan ikke fastslås ved befaringen, og sluket er av plast. Membranens innfesting mot sluket er ikke synlig, noe som gir usikkerhet knyttet til om overgangen mellom membran og sluk er fagmessig utført og tett. Det er videre registrert mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsonen. Slike svakheter i tettesjiktet gir risiko for at vann kan trenge inn i tilstøtende konstruksjoner og medføre fuktskader over tid. Nærmere undersøkelse og utbedring av tettingen anbefales for å redusere faren for vannlekkasje.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Vegghengt klosett, Dusjvegger/dusjhjørne, Servant

Registrerte avvik

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Det er ikke etablert løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Uten slik synliggjøring kan en lekkasje pågå skjult over tid før den oppdages, med risiko for fukt- og vannskader i tilstøtende konstruksjon. Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering/lekkasjesikkring må etableres for å få TG1.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot ikke bruksvannsutsatt sone. Undersøkelsen gir derfor begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest fuktbelastede områder.

Registrerte avvik

- Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot ikke bruksvannsutsatt sone.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Hulltaking er ikke gjennomført da det er benyttet hull fra tidligere salg. Hullet er vurdert og er tatt etter gjeldende forskrift, men mot ikke bruksvannsutsatt sone. Hullet er tatt fra gangen mot bad. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registrert 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

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

Borettslaget Torshov KV II

Generalforsamlingen 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 26.05.2026, kl 19:00

Sted: 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 torshov2@hotmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Torshov KV II tirsdag 26.05.2026.

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:

Bli med: https://teams.microsoft.com/meet/314190473832440?p=SNivQ8yVcRju4kFu2l

Møte-ID: 314 190 473 832 440

Passord: 8tq9rP3i

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 II

Tirsdag 26.05.2026, kl 19:00
Teams

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

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 Revisjonsberetning

3.3 Disponering av årets resultat

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrehonoraret for siste år er 120 000 kroner som fordeles i styret. Styret foreslår å videreføre honoraret på samme nivå.

Forslag til vedtak: Styret honoreres med kr 120 000.-

4. Orienteringssaker

4.1 Orientering om tilsyn fra Elvia

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr med forskrifter, gjennomføres det kontroll av elektriske anlegg. Borettslaget er undergitt et offentlig tilsyn.

På oppdrag fra Elvia utførte Omexon kontroll av borettslagets elektriske anlegg den 23.10.2025. Samtidig utførte de kontroll med borettslagets systematiske arbeid med HMS og internkontroll.

1. Kontroll av det elektriske anlegget:
   Borettslaget blei pålagt å lukke noen avvik etter tilsynet. Avvikene knytta seg til sikringsskap i fellesområdene, varmtvannsbereder i vaskeriet i Bentsebrugata mm. Avvikene er utbedra av e godkjent el-virksomhet, som har meldt dette til Elvia innen fristen. Alle avvik er lukka og tilsynssaken avslutta av Elvia.

2. Kontroll av HMS og internkontrollsystemer:

Hovedkonklusjonen fra kontrollen var at borettslaget «har en positiv innstilling til HMS arbeidet, og internkontrollsystemet synes å være godt tilpasset virksomhetens aktiviteter og størrelse, der de fleste relevante rutiner/ prosedyrer var beskrevet.» De påpekte imidlertid noen avvik, som vi også har svart ut. Tilsynssaken er avslutta av Elvia.

Det vises til orienteringssak 4.2 om revidering av HMS og internkontroll.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

4.2 Revidering av borettslagets HMS-plan og rutiner

Borettslaget har en vedtatt HMS-plan og følger opp HMS-arbeidet i tråd med denne planen. Ref sak 4.1 var det likevel noen punkter som måtte følges opp etter kontrollen fra Elvia. Dette er tatt hensyn til ved den årlige gjennomgangen av HMS-planen. Styret har spesielt hatt fokus på rutinene for håndtering og dokumentasjon av avvik.

Vi har på bakgrunn av kontrollen laga skriftlige rutiner for avvikshåndtering og internkontroll i borettslaget. I tillegg har vi utarbeida avviksskjema og informasjon om dette. Dette er nytt:

- Slik melder du HMS-avvik
- Avviksskjema HMS
- Rutine for avviksbehandling
- Avvikslogg

Det er lagt inn et avsnitt om dette i siste revisjon av HMS-planen. Både oppdatert HMS-plan, avviksskjema og informasjon om melding av HMS-avvik finnes på borettslagets hjemmeside.

Borettslaget har heller ikke hatt en beredskapsplan, så det har vi også laga. Beredskapsplanen følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4.3 Orientering om utleie av næringslokalene i Vogts gt. 46

Det vises til orientering i ekstraordinær generalforsamling, som ga tilslutning til å gå videre med planer om å leie ut næringslokalene til Norgesgruppen med konseptet Grød, etterhvert en deling av lokalet mellom Grød og nye Deli. Styret har i løpet av denne prosessen oppdaga at det vil være behov for større elektrisk kapasitet til et serveringssted i lokalene enn det Espresso House har hatt til rådighet. Vi måtte derfor søke Elvia om dette, eventuelt få vurdert andre muligheter. Vi venter fortsatt svar.

Norgesgruppen er fortsatt med, og det er flere andre interessenter som har henvendt seg til borettslaget etter at lokalene blei tømt. Vi kan imidlertid ikke inngå avtale med noen før vi har fått avklart situasjonen rundt strømkapasitet i næringslokalene.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4.4 Orientering om resultatet av oppmålingen

I henhold til vedtak på generalforsamlingen i 2025, fikk styret fullmakt til å foreta oppmåling av areal i samtlige andeler i borettslaget. Hensikten med oppmålingen var å gi riktig arealgrunnlag for styrets videre arbeid med mulig endring av fordelingsnøkkelen for felleskostnader i borettslaget.

Det er nå gjennomført oppmåling av areal i alle boenhetene i borettslaget. Resultatet fra oppmålingen er vedlagt til orientering.

Styret arbeider kontinuerlig, i samråd med forretningsfører, med ulike

fordelingsmodeller og løsningsforslag. Dette er et større og tidkrevende arbeid. Etter planen vil det i løpet av 2026 bli kalt inn til et beboermøte for nærmere informasjon.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5. Innkomne saker

Det foreligger ingen innkomne saker.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Astri Elisabet Pestalozzi

Styreleder har ønske om å fratre, men kan fortsette neste periode dersom det ikke fremmes andre forslag.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:Pio Nizar Finn Rasch-Halvorsen

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Andrea Beatriz Fernandez Hellener, Torhild Jensen og Emil Eriksmoen Stensland.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Marthe Holm og Anette Ræstad.

6.4 Valg av valgkomité

Det velges 2-3 medlemmer til valgkomité for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 11.04.2026

Styret i Borettslaget Torshov KV II

Styreleder, Astri Elisabet Pestalozzi
Styremedlem, Torhild Jensen
Styremedlem, Andrea Beatriz Fernandez Hellener
Styremedlem, Emil Eriksmoen Stensland
Styremedlem, Pio Nizar Finn Rasch-Halvorsen
1. varamedlem, Marthe Holm
2. varamedlem, Anette Ræstad

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Borettslaget Torshov KV II

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, Astri Elisabet Pestalozzi
Styremedlem, Torhild Jensen
Styremedlem, Andrea Beatriz Fernandez Hellener
Styremedlem, Emil Eriksmoen Stensland
Styremedlem, Pio Nizar Finn Rasch-Halvorsen
1. varamedlem, Marthe Holm
2. varamedlem, Anette Ræstad

Styret har bestått av 3 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på torshov2@hotmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Torshov KV II

Borettslaget Torshov KV II er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 953144069. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 70 boligenheter og ingen andre enheter.

I tillegg har borettslaget et næringslokale som har vært leid ut til Espresso House.

Borettslaget har en hjemmeside https://torshovkvartal2.no/ i tillegg til facebook https://www.facebook.com/torshov2

Digital utsendelse av dokumenter

Borettslaget Torshov KV II 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

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Petter Uthberg.
Vaktmester kan nås på tlf. 906 23 930 og e-post: uttis@online.no.

Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Absolutt Rent AS fram til 31.07. Fra 01.08 inngikk vi avtale med Conluo. Rengjøringen skjer en gang per uke i oppganger. Trappeoppgang opp til loft samt tørke støv i vinduskarmer etc. skal skje en gang pr. måned. Kjellere, herunder fellesvaskerier, og annet fellesareal ryddes og holdes rent av beboere ved dugnad, samt ved vaktmester.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Torshov Kv II hadde avtale med Telia for leveranse av kabel-TV. Kostnaden for denne er inkludert i felleskostnadene. Den enkelte andelseier kunne i tillegg tegne abonnement for bredbånd og telefoni, eller utvide abonnementet for kabel-TV. Dette faktureres den enkelte. Denne avtalen ble etter vedtak i generalforsamlinga sagt opp i 2024 og utløp 30.04.2025.

Fra 1.1.2025 har borettslaget inngått avtale med Global Connect om levering av internettjeneste via fiberbredbånd. Fiberbredbånd er i henhold til avtalen med Global Connect installert i alle enheter borettslaget. Internettkostnadene dekkes nå over felleskostnadene, mens den enkelte selv fra 1.5.2025 må betale for eventuelle TV-løsninger.

Nøkler, skilt

Nøkler til fellesareal i borettslaget kan bestilles på borettslagets e-postadresse: torshov2@hotmail.com.

Skilt og nøkler til postkasse bestilles av beboere direkte fra Servicegruppen AS. Bestilling kan gjøres på en av følgende måter:
• Bestilling via e-post: salg@servicegruppen.no
• Telefon: 911 65 861

Postkasseskilt: Alle skal bruke standard skilt. Postkasseskiltet har målene 53 x 94 mm og skal være i hvitt med sort skrift. Det er plass til fem linjer på hvert skilt og hver linje kan inneholde maksimalt 19 tegn inkludert mellomrom. Beboere bærer kostnad ved utskifting/ fornying av skilt. Av andre typer skilt er kun postens postkasseskilt av type hvit bakgrunn med sort skrift godkjent.

Programmering av navn på dørtelefon: Kontakt styret.

Utleie

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Dette inkluderer også utlån til nær familie, og er uavhengig av om det betales for utlånet eller ikke.

Søknad om bruksoverlating skal skje skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på Burettslagslova og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Parkering

Borettslaget har ikke parkeringsplasser eller garasjer. Da bakgården i sin tid ble renovert, ga Oslo kommune økonomisk støtte. Borettslaget forpliktet seg da til å holde bakgården fri for motoriserte kjøretøyer av enhver art. Dette gjelder også motorsykler. Til nå har parkering av scooter og moped blitt akseptert etter forespørsel.

Styret kan gi tillatelse ved behov for inn- og utkjøring i forbindelse med byggearbeider og flytting.

Vaskeri

Borettslaget har to fellesvaskeri som er lokalisert i henholdsvis Bentsebrugata 3 (for oppgangene i Vogtsgt. 46 og Bentsebrugt. 1-5) og Hegermanns gate 3 (for oppgangene i Hegermannsgt. og Bentsebrugt. 9). Dørlås til vaskeriet passer til de samme nøklene som tilhørende oppganger. Vaskeriene benyttes i henhold til oppsatte regler.

Vasketid reserveres på nøkkeltavle med spesialnøkkel. Trenger du nøkkel, ta kontakt med

styret på epost.

Boder

Bodene er fellesareal, og hver leilighet disponerer i utgangspunktet to boder – en i kjeller og en på loft. Unntak kan gjelde for leiligheter med utbygd kjeller eller loft, der kjeller- eller loftsbod har blitt innlemmet i den utbygde delen av leiligheten. Noen har etter særskilt avtale med styret fått tillatelse til å disponere en ekstra bod. En slik avtale er midlertidig og vil ikke videreføres ved eierskifte.

Bodene er merket med andelsnummer for den boden som andelshaver disponerer, malt med hvite tall. Det er dette hvitmalte nummeret som er gjeldende bodnummer.

Soppkontroll

Borettslaget har avtale med Mycoteam AS om jevnlig soppkontroll av alle boder og fellesaraler i kjellerne. Boder som ikke er gjort tilgjengelige vil bli brutt opp slik at inspeksjon kan gjennomføres. Det vil bli montert ny lås og den enkelte bodeier vil bli fakturert for ny lås, arbeid og gebyr.

- For at sopp og fuktighet ikke skal få utvikle seg må den enkelte beboer sørge for følgende i sine kjellerboder: Ingen gjenstander må lagres direkte inntil yttervegger eller andre vegger - noen centimeters avstand er tilstrekkelig for ventilasjon
- Ikke sett esker eller lignende direkte på gulvet. Legg eventuelt lister på gulvet som sørger for avstand og dermed ventilasjon
- Om sommeren åpnes lufteventil som finnes øverst på kjellervindu
- Ikke fyll opp boden med esker og skrot. Benytt containere ved dugnad
- Kontrollen vil følge opp at disse punktene overholdes

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.

Felles brannvarslingsanlegg

Det er installert sammenkoblet brannvarslingsanlegg med røykvarslere i alle leiligheter. Anlegget er ikke koblet til brannvesen eller vaktsentral. Anlegget blir kontrollert årlig av Firesafe tech.

Falske alarmer
Alarmer som utløses av røykdetektorer i leiligheter varsler først lokalt i den enkelte leilighet. Hvis det er en falsk alarm, kan beboere «kvittere» (avbryte alarmen) på

trykknappen innenfor inngangsdøren innen 2 minutter. Deretter kan det luftes ut i inntil 5 minutter, for så å tilbakestille alarm. Prosedyren kan gjentas til alarmen er eliminert. Hvis alarmen ikke avstilles innen 2 minutter, vil alle sirener i alle leiligheter i samme bygg (flere oppganger!) utløses. Sentralen vil vise hvilken leilighet som har utløst alarm. Hvis du ikke er helt sikker på at det er falsk alarm, skal brannvesenet umiddelbart kontaktes.

Feilmeldinger
Hvis sentralen viser en feilmelding og piper, vri nøkkelen og trykk på knappet «Stopp Summer». Vri nøkkelen tilbake og kontakt deretter styret. Summeren må avstilles i alle oppgangene i samme bygg.

Sammenkobling
De tre byggene våre er koblet sammen hver for seg. Alle alarmer og varsler vil lyde i samtlige oppganger i den aktuelle bygningen. Hovedsentraler og sammenkoblinger:

1. Bentsebrugata 3, 5 og 9 og Hegermanns gate 1 og 3; Hovedsentralen er i Bentsebrugata 3.
2. Hegermanns gate 5A og 5B; Hovedsentralen er i Hegermanns gate 5B.
3. Vogts gate 46 og Bentsebrugata 1; Hovedsentralen er i Vogts gate 46.

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 II, 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.

Borettsalgets HMS-plan med tilhørende internkontrollskjema, rutiner og årlig handlingsplan for HMS ligger på borettslagets hjemmesider https://torshovkvartal2.no/

Følgende er gjort i år:

- Gjennomgang av lekeapparatene
- Vasket bort algebelegg på belegningsstein i bakgården
- Kontrollert felles brannvarslingsanlegg
- Kontrollert og skiftet ut brannslokkingsutstyr i fellesområdene
- Reparert utelamper i bakgård og forgård
- Varslet om rasfare og kontrollert for dette når det var aktuelt
- Gjennomgått og revidert egne internkontrollrutiner og skjema for disse (se mer informasjon om dette som egen orienteringssak i innkallinga)

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Torshov KV II er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 76959692.

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

Skade meldes via styreleder på telefon 414 78 595 eller til styret på e-post torshov2@hotmail.com.

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

Forsikringssaker utløser en egenandel. Dersom den enkelte beboer påfører laget skader som skal dekkes av forsikringen, kan laget kreve at beboeren dekker egenandelen dersom vedkommende er noe å bebreide, eller dersom skadeutløsende faktor ligger inne i vedkommendes leilighet. Dette er særlig aktuelt ved vannskader. Dersom skade f.eks. skyldes at interne armaturer går i stykker, vil borettslaget normalt kreve at vedkommende beboer betaler egenandelen.

Det forekommer at skade oppstår fordi felles stoppekraner blir brukt på feil måte. Bruk av felles stoppekraner skal derfor skje av autorisert rørlegger. Om så ikke skjer og det oppstår skade, vil vedkommende beboer bli holdt ansvarlig for egenandelen.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 9 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Styret planlegger årlig vedlikehold innenfor budsjettet, men siden byggene er over 100 år, kan det likevel ikke utelukkes at større vedlikeholdsbehov avdekkes gjennom året.

Se vedlagt vedlikeholdsplan og utvalg av gjennomførte vedlikeholdstiltak.

Oversikt over øvrig større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2025:

- Utbedringer av el-anlegg i fellesareal
- Reparasjon av hagemur i bakgård, mur på søpleboden til næringslokalet og utvendig kjellernedgang i Bbg 5
- Restaurering av blikk-hetter på gjerdestolper
- Ny vaskemaskin i vaskeriet Bbg 3
- Utbedring av balkonger i Vogtsgate 46
- Kontroll av røranlegg
- Satt inn nye reduksjonsventiler på alle hovedvanninntakene i borettslaget

2024: Gjennomgang og utbedringer av el-anlegg i fellesarealer.

2022: Utbedringer i kjeller i Hegermannsgate 3.

2022: Rehabilitering av tak inklusive takvinduer alle resterende adresser.
2021: Rehabilitering av tak inklusive takvinduer og takterrasse i Vogts gt. 46.
2021: Rehabilitering av feilmontert pipeløp i Bentsebrugt. 1.
Vedlikehold/utskifting av felles avløpsrør er gjennomført i store deler av borettslaget ved at borettslaget har dekket ekstra utgifter til utskifting av soilrør i forbindelse med rehabilitering av bad utført av den enkelte andelshaver.
2021: Rørfornying fra Bentsebrugata 3 med tilknytting til hovedledning i kommunalt nett.
2021: Vedlikeholdsspyling av alle rør gjennomført av PowerClean
2020: Trappeoppganger malt og lysarmaturer skiftet.
2016: Gravet ned søppeltømmingsanlegg.
2015-2018: Brannsikring, installert fellesanlegg i alle leiligheter, oppganger, loft og kjeller samt branndører. Dekket deler av kostnader ved utskifting av enkelte takvindu
2014: Utskifting av vinduer (unntatt takvinduer).
2013-2014: Oppussing av fasade.
2011: Rehabilitering av pipeløp tilknyttet ildsted med innvendig stålrør.

Styrets arbeid i 2025

I 2025 har styret avholdt 12 møter. Styret har i tillegg til punktene som tidligere er nevnt under Rehabilitering og større vedlikehold og HMS-internkontroll blant annet jobbet med

- Økonomi med sikte på å unngå økt husleie
- VVS-inspeksjon
- Dugnader
- Rehabilitering av hagebenker
- Utleie av næringslokalene etter Espresso House
- Oppfølging av Global Connect i forbindelse med installering av fibernett
- Oppfølging av forsikringssaker
- Soppkontroll
- Oppfølging av løpende oppgaver og henvendelser fra beboerne

Årsmeldingen er godkjent av styret.

VEDLIKEHOLDSPLAN for Borettslaget Torshov kv. II 2026*

- Innkjøp av ny tørketrommel til vaskeriet Hegermanns gt 3
- Oppmåling av leiligheter
- Restaurering av smijernshagemøbler
- Vedlikeholdsspyling av rør
- Utbedre skader på mur på fasade
- Utbedre sopp og råte på treverk i deler av kjellerne – etter vurdering

*På grunn av avklaringer som må gjøres rundt næringslokalene, vil det bli en periode der vi ikke har leieinntekter for næringslokalene. Det er derfor usikkert om det er rom innenfor budsjettet for alle disse tiltakene i 2026.

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 320 186	5 051 146	5 347 416	5 336 821
Sum		**5 320 186**	**5 051 146**	**5 347 416**	**5 336 821**
Sum		**5 320 186**	**5 051 146**	**5 347 416**	**5 336 821**
Forretningsførsel og revisjon	2	210 810	179 990	184 100	217 000
Lønn og honorar	3	136 920	136 920	136 920	136 920
Vedlikehold	4	627 046	221 809	635 000	249 000
Eksterne tjenester	5	445 716	371 758	410 000	670 000
Kabel-tv og bredbånd		259 579	310 757	262 000	184 000
Forsikring		554 499	462 036	500 000	595 000
Kommunale avgifter		899 095	832 813	907 000	1 010 000
Festeavgifter		83 690	83 690	83 409	83 409
Brensel og strøm		71 431	81 950	110 000	85 000
Andre driftsutgifter	6	76 749	78 121	59 000	75 000
Sum		**3 365 535**	**2 759 844**	**3 287 429**	**3 305 329**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**1 954 651**	**2 291 303**	**2 059 987**	**2 031 492**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**1 954 651**	**2 291 303**	**2 059 987**	**2 031 492**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	2	134 203	119 478	10 000	0
Renteinntekter	7	96 140	146 318	0	0
Rentekostnad	8	1 386 581	1 573 159	1 412 429	1 186 567
Andre finansposter	9	43 985	39 543	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-1 112 253**	**-1 267 820**	**-1 402 429**	**-1 186 567**
Årsresultat	**10**	**842 398**	**1 023 483**	**657 558**	**844 925**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-724 742	-3 216 408	-733 700	-843 665
Endring i disponible midler	**10**	**117 656**	**-2 192 925**	**-76 142**	**1 260**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 13	72 000	72 000
Påkostninger	13	3 540 000	3 540 000
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		**3 614 600**	**3 614 600**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 024	15 568
Forskuddsbetalte kostnader	14	93 580	178 670
Andre fordringer		16 904	11 470
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 482 978	2 393 006
Innestående på særvilkår		8 440	8 132
Sum omløpsmidler		**2 610 926**	**2 606 846**
SUM EIENDELER		**6 225 526**	**6 221 446**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	15	20 100	20 100
Annen egenkapital 1.1		-19 600 370	-20 623 853
Årets resultat	10	842 398	1 023 483
Sum egenkapital	**16**	**-18 737 873**	**-19 580 270**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	17	24 454 793	25 179 535
Borettsinnskudd		332 750	332 750
Sum langsiktig gjeld		**24 787 543**	**25 512 285**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		18 434	14 265
Leverandørgjeld		150 829	198 881
Påløpne renter		6 592	47 511
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	21 834
Annen kortsiktig gjeld		0	6 940
Sum kortsiktig gjeld		**175 855**	**289 431**
Sum gjeld		**24 963 398**	**25 801 716**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 225 526**	**6 221 446**

Oslo 31.05.26
Styret i Borettslaget Torshov KV II

Sted:_____, dato:_____

Astri Elisabet Pestalozzi Styreleder	Emil Eriksmoen Stensland Styremedlem	Andrea Beatriz Fernandez Hellener Styremedlem
Pio Nizar Finn Rasch-Halvorsen Styremedlem	Torhild Jensen 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.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	2 136 177	1 679 436	2 159 592	2 275 657
3602 Leieinntekt	998 532	969 444	998 527	998 532
3607 Renter og avdrag	2 146 224	2 344 512	2 146 297	2 030 232
3630 Dugnadsbidrag	63 000	63 000	43 000	63 000
3691 Dugnadsgebyr	-30 600	-7 800	0	-30 600
3692 Inntekt vaskeri	6 853	2 554	0	0
Sum	**5 320 186**	**5 051 146**	**5 347 416**	**5 336 821**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	9 500	9 375	9 100	10 000
Forretningsførerhonorar	160 320	153 384	160 000	165 000
Aksjeutbytte fra OBF	-134 203	-119 478	-10 000	0
Annen regnskapsførsel	40 990	17 231	15 000	42 000
Sum	**76 607**	**60 512**	**174 100**	**217 000**

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

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	120 000	120 000	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920	16 920	16 920
Sum	**136 920**	**136 920**	**136 920**	**136 920**

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktige til å ha tjenestepensjon.

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

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	388 733	32 999	600 000	249 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	115 317	142 406	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	50 651	25 375	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	34 885	0	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	5 460	11 029	35 000	0
6695 Egenandel forsikring	32 000	10 000	0	0
Sum	**627 046**	**221 809**	**635 000**	**249 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	221 500	202 525	235 000	235 000
6360 Renhold	172 502	167 483	175 000	180 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	399	1 750	0	0
6740 Horar oppmåling leiligheter	0	0	0	200 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	51 315	0	0	55 000
Sum	**445 716**	**371 758**	**410 000**	**670 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6900 Elektronisk kommunikasjon	199	179	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	5 094	1 460	0	0
7400 Kontingent HL	3 200	3 100	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	6 670	6 258	0	7 000
7770 Bank og kortgebyrer	4 952	4 800	0	0
7772 Andre gebyrer	3 620	2 000	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	5 974	4 500	0	0
7790 Andre driftskostnader	47 040	55 825	59 000	68 000
Sum	**76 749**	**78 121**	**59 000**	**75 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	94 346	144 287	0	0
8059 Andre renteinntekter	0	2 031	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	1 794	0	0	0
Sum	**96 140**	**146 318**	**0**	**0**

Note 7 - Renteinntekter

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8142 Lånenr 9492.70.24572	596 103	646 235	607 029	504 762
8144 Lånenr 9492.70.45596	0	926 924	805 400	0
8146 Renter gjeldsbrevlån	790 478	0	0	681 805
Sum	**1 386 581**	**1 573 159**	**1 412 429**	**1 186 567**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Utbytte	43 985	39 543	0	0
Sum	**43 985**	**39 543**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**2 317 415**	**4 510 340**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	842 398	1 023 483
Avdrag langsiktig lån	-724 742	-3 216 408
B. Årets endring i disponible midler	**117 656**	**-2 192 925**
C. Disponible midler 31.12	**2 435 070**	**2 317 415**

Note 11 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	**2 600**	**2 600**

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

Note 12 - Bygninger

Bygningen er anskaffet 18.01.1955 og ble ervervet for kroner 72.000,- Det er også aktivert rehabilitering på kr. 3.540.000.Bygningen er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf note om vedlikehold.

Note 13 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 612 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 612 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 612 000

Antatt levetid i år :

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	80 878	72 391
1749 Forskuddsbetalte kostnader	12 702	106 279
Sum	**93 580**	**178 670**

Note 15 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 70 andeler og andelskapitalen er på kr. 20.100,-

Note 16 - 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 17 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Refinansiering av lån 9492.70.41469 samt opplåning til rehabilitering av tak.	
Lånenummer:	**94927045596**	**94927024572**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2016
Rentesats:	4.92 %	5.25 %
Beregnet innfridd:	20.08.2047	30.01.2041
Opprinnelig lånebeløp:	17 500 000	14 840 000
Lånesaldo 01.01:	14 327 118	10 874 251
Avdrag i perioden:	323 273	423 303
Lånesaldo 31.12:	**14 003 845**	**10 450 948**
Saldo 5 år frem i tid:	11 948 445	7 847 274

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927024572	1	360 784	360 784
	1	283 890	283 890
	1	229 815	229 815
	1	219 273	219 273
	1	212 369	212 369
	2	199 554	399 108
	4	194 469	777 876
	1	193 601	193 601
	1	191 864	191 864
	1	186 779	186 779
	1	183 431	183 431
	1	181 694	181 694
	1	177 229	177 229
	4	166 315	665 260
	2	161 230	322 460
	1	161 168	161 168
	6	156 146	936 876
	1	153 541	153 541
	3	138 162	414 486
	1	136 674	136 674
	3	133 077	399 231
	1	132 953	132 953
	1	131 610	131 610
	1	131 217	131 217
	5	130 473	652 365
	5	127 992	639 960

Lån

	1	125 016	125 016
	1	123 651	123 651
	1	122 783	122 783
	1	121 057	121 057
	1	104 924	104 924
	5	102 319	511 595
	3	99 839	299 517
	1	98 702	98 702
	3	94 630	283 890
	2	92 149	184 298
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927045596	1	483 436	483 436
	1	380 401	380 401
	1	307 943	307 943
	1	293 817	293 817
	1	284 566	284 566
	2	267 394	534 788
	4	260 580	1 042 320
	1	259 417	259 417
	1	257 090	257 090
	1	250 277	250 277
	1	245 790	245 790
	1	243 463	243 463
	1	237 480	237 480
	4	222 856	891 424
	2	216 042	432 084
	1	215 959	215 959
	6	209 229	1 255 374
	1	205 739	205 739
	3	185 132	555 396
	1	183 137	183 137
	3	178 318	534 954
	1	178 152	178 152
	1	176 351	176 351
	1	175 825	175 825
	5	174 828	874 140
	5	171 504	857 520
	1	167 516	167 516
	1	165 688	165 688
	1	164 524	164 524
	1	162 212	162 212
	1	140 594	140 594
	5	137 104	685 520
	3	133 780	401 340
	1	132 257	132 257
	3	126 800	380 400
	2	123 476	246 952

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi på 3.612.000,- Det går ikke fram av grunnboksutskriften om borettsinnskuddet på 332.750 er sikret med pant i eiendommen/festeretten.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Torshov KV II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Torshov KV II

Styreleder	Astri Elisabet Pestalozzi (sign.)	11.05.2026
Styremedlem	Emil Eriksmoen Stensland (sign.)	11.05.2026
Styremedlem	Torhild Jensen (sign.)	07.05.2026
Styremedlem	Andrea Beatriz Fernandez Hellener (sign.)	08.05.2026
Styremedlem	Pio Nizar Finn Rasch-Halvorsen (sign.)	10.05.2026

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i **Borettslaget Torshov KV II**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Torshov KV II** som viser et **overskudd** på **NOK 842 398.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til 16 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: cafd1435-b07c-4713-ad12-234fab05fcbb

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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Aurland, 12, mai 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Document ID: cafd1435-b07c-4713-ad12-234fab05fcbb

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

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

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



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

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

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

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

Wolters Kluwer

Document ID: cafd1435-b07c-4713-ad12-234fab05fcbb

2026-05-12 16:35:08 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 9578-5995-4-230928

Document ID: cafd1435-b07c-4713-ad12-234fab05fcbb

VEDLEGG



Beredskapsplan for Borettslaget Torshov kvartal II

1. Formål

Beredskapsplanen skal sikre at borettslaget håndterer uønskede hendelser på en rask og trygg måte, for å beskytte liv, helse og eiendom. Planen gjelder for styret, beboere og eventuelle leverandører som utfører arbeid i borettslaget.

2. Varsling ved akutte hendelser

Ved akutte situasjoner skal nødetater kontaktes først:

- **Brann:** 110
- **Politi:** 112
- **Ambulanse:** 113

Deretter varsles styret i borettslaget på e-post: torshovkvartal2@gmail.com
Akutt? Kontakt styreleder Astri Pestalozzi på telefon 414 78 595

3. Kontaktpersoner

Styret:
Navn: Astri Pestalozzi (styreleder)
Telefon: 414 78 595

Navn: Torhild Jensen
Telefon: 416 28 952

Vaktmester / drift: Petter Uthberg
Telefon: 906 23 930

Forretningsfører/kontaktperson:
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS - OBF
Anette Johnsen
Telefon: 479 12 497
e-post: acj@obf.no

Viktige leverandører

- Rørlegger: Rørlegger-sentralen. Døgnvakt telefon 23 03 54 00
- Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring – kontaktes primært av styreleder

4. Mulige hendelser

Følgende hendelser vurderes som mest relevante for borettslaget:

- Brann
- Vannlekkasje
- Strømbrudd
- Ekstremvær
- Innbrudd / hærverk
- Større samfunnsmessige kriser

5. Tiltak ved ulike hendelser

Brann

- Ring 110
- Varsle beboere
- Evakuer bygget
- Møt på avtalt oppmøteplass
- Styret følger opp etter hendelsen

Vannlekkasje

- Steng hovedstoppekran dersom mulig
- Kontakt rørlegger
- Varsle styret
- Begrens skade så langt mulig

Strømbrudd

- Kontakt nettselskap
- Informer beboere
- Sjekk/ følg opp kritiske installasjoner

6. Evakuering

Ved behov for evakuering skal beboere:

- Forlate bygget via nærmeste rømningsvei. Alle har to rømningsveier, en via trappeløp og en via vindu med spross som kan fjernes.
- Samles på avtalt møteplass
- Beboere med spesielle behov følges opp av avtalte personer

Møteplass:

Krysset Hegermanns gate/Bentsebrugata

7. Informasjon til beboere

Styret informerer beboere ved hendelser gjennom:

- SMS eller e-post
- Oppslag i oppganger
- Nettside https://torshovkvartal2.no/

8. Etter en hendelse

Styret skal:

- Kontakte forsikringsselskap ved skade
- Informere beboere
- Dokumentere hendelsen
- Evaluere håndteringen
- Oppdatere beredskapsplanen ved behov

9. Oppdatering av planen

Beredskapsplanen gjennomgås av styret minimum **én gang per år** og ved endringer i

- styret
- leverandører
- kontaktinformasjon
- risiko i borettslaget

En enkel nødoversikt henger som oppslag i alle oppganger.

Enhetsnr	Adresse	Bolignummer	Areal
2	Vogts gate 46	H0108	101
3	Vogts gate 46	H0102	81
4	Vogts gate 46	H0101	56
5	Vogts gate 46	H0201	58
6	Vogts gate 46	H0202	81
7	Vogts gate 46	H0301	59
8	Vogts gate 46	H0302	81
9	Vogts gate 46	H0401	94
10	Vogts gate 46	H0402	78
11	Vogts gate 46	H0103	79
12	Vogts gate 46	H0104	56
13	Vogts gate 46	H0203	82
14	Vogts gate 46	H0204	57
15	Vogts gate 46	H0303	81
16	Vogts gate 46	H0304	56
17	Vogts gate 46	H0403	93
18	Vogts gate 46	H0404	88
19	Bentsebrugata 1	H0101	51
20	Bentsebrugata 1	H0102	34
21	Bentsebrugata 1	H0103	54
22	Bentsebrugata 1	H0201	51
23	Bentsebrugata 1	H0202	33
24	Bentsebrugata 1	H0203	54
25	Bentsebrugata 1	H0301	51
26	Bentsebrugata 1	H0302	76
27	Bentsebrugata 1	H0303	54
28	Bentsebrugata 3	H0101	81
29	Bentsebrugata 3	H0102	47
30	Bentsebrugata 3	H0201	65

Enhetsnr	Adresse	Bolignummer	Areal
31	Bentsebrugata 3	H0202	66
32	Bentsebrugata 3	H0301	60
33	Bentsebrugata 3	H0302	136
34	Bentsebrugata 5	H0101	50
35	Bentsebrugata 5	H0103	52
36	Bentsebrugata 5	H0102	57
37	Bentsebrugata 5	H0201	50
38	Bentsebrugata 5	H0202	39
39	Bentsebrugata 5	H0203	52
40	Bentsebrugata 5	H0301	48
41	Bentsebrugata 5	H0302	92
42	Bentsebrugata 5	H0303	91
43	Hegermanns gate 3	H0101	70
44	Hegermanns gate 3	H0102	59
45	Hegermanns gate 3	H0201	134
47	Hegermanns gate 3	H0301	104
48	Hegermanns gate 3	H0302	101
49	Hegermanns gate 1	H0101	36
50	Hegermanns gate 1	H0102	35
51	Hegermanns gate 1	H0201	37
52	Hegermanns gate 1	H0202	37
53	Hegermanns gate 1	H0301	36
54	Hegermanns gate 1	H0302	68
55	Bentsebrugata 9	H0101	62
56	Bentsebrugata 9	H0102	33
57	Bentsebrugata 9	H0201	62
58	Bentsebrugata 9	H0202	35
59	Bentsebrugata 9	H0301	62
60	Bentsebrugata 9	H0302	92

Enhetsnr	Adresse	Bolignummer	Areal
61	Hegermanns gate 5 A	H0102	36
62	Hegermanns gate 5 A	H0101	39
63	Hegermanns gate 5 A	H0201	39
64	Hegermanns gate 5 A	H0202	52
65	Hegermanns gate 5 A	H0301	91
66	Hegermanns gate 5 A	H0302	50
67	Hegermanns gate 5 B	H0101	37
68	Hegermanns gate 5 B	H0102	52
69	Hegermanns gate 5 B	H0201	39
70	Hegermanns gate 5 B	H0202	53
71	Hegermanns gate 5 B	H0301	88
72	Hegermanns gate 5 B	H0302	48
			4 412

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov KV II tirsdag 26.05.2026 kl. 19:00 - Teams .

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

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Astri Elisabet Pestalozzi ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 15 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 15 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette C. Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Pio Nizar Finn Rasch-Halvorsen og Emilie Sofie Lesjø 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 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.3 Disponering av årets resultat

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

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 120 000,-

4. Orienteringssaker

4.1 Orientering om tilsyn fra Elvia

Styret orienterte om at borettslaget, i henhold til lov 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg mv., er underlagt offentlig tilsyn. På oppdrag fra Elvia gjennomførte Omexon kontroll av borettslagets elektriske anlegg og HMS-/internkontrollsystem 23.10.2025.

Det ble avdekket enkelte avvik, blant annet knyttet til sikringsskap i fellesområder og varmtvannsbereder i vaskeri (Bentsebrugata m.fl.). Avvikene er utbedret av godkjent el-virksomhet og meldt til Elvia innen frist. Alle avvik er lukket, og tilsynssaken er avsluttet.

For HMS og internkontroll var hovedkonklusjonen at borettslaget har en positiv tilnærming, og at systemet er tilpasset virksomhetens størrelse og aktiviteter. Enkelte avvik ble påpekt, disse er fulgt opp og lukket. Tilsynssaken er avsluttet.

Det vises for øvrig til orienteringssak 4.2 om revidering av HMS og internkontroll.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Revidering av borettslagets HMS-plan og rutiner

Styret orienterte om at borettslaget har en vedtatt HMS-plan og følger opp arbeidet i tråd med denne. Som følge av kontrollen fra Elvia (jf. sak 4.1) var det enkelte forhold som måtte følges opp. Dette er ivaretatt i den årlige revisjonen av HMS-planen, med særlig fokus på rutiner for håndtering og dokumentasjon av avvik.

På bakgrunn av kontrollen er det utarbeidet skriftlige rutiner for avvikshåndtering og internkontroll, herunder avviksskjema, avvikslogg og informasjon om hvordan HMS-avvik meldes. Dette er innarbeidet i siste revisjon av HMS-planen.

Oppdatert HMS-plan, avviksskjema og informasjon om melding av HMS-avvik er tilgjengelig på borettslagets hjemmeside.

Det er også utarbeidet en beredskapsplan for borettslaget.

Vedtak:
Tatt til orientering

4.3 Orientering om utleie av næringslokalene i Vogts gt. 46

Styret orienterte om at det er avdekket behov for økt elektrisk kapasitet til serveringsvirksomhet sammenlignet med tidligere leietaker (Espresso House). Det er derfor sendt søknad til Elvia om utvidet kapasitet, eventuelt vurdering av alternative løsninger. Svar avventes. NorgesGruppen opprettholder sin interesse, og det er i tillegg mottatt henvendelser fra andre potensielle leietakere. Det vil imidlertid ikke bli inngått avtaler før forholdet knyttet til strømkapasitet er avklart.

Vedtak:
Tatt til orientering

4.4 Orientering om resultatet av oppmålingen

Styret orienterte om at det er gjennomført oppmåling av areal i samtlige andeler i borettslaget. Formålet har vært å sikre et arealgrunnlag for det videre arbeidet med mulig endring av fordelingsnøkkelen for felleskostnader. Oppmålingen av alle boenheter er nå ferdigstilt, og resultatene er vedlagt til orientering.

Styret arbeider videre, i samarbeid med forretningsfører, med vurdering av ulike fordelingsmodeller og løsningsforslag. Arbeidet er omfattende og tidkrevende. Det planlegges å innkalle til beboermøte i løpet av 2026 for nærmere orientering om saken.

Vedtak:
Tatt til orientering

5. Innkomne saker

Vedtak:
Det foreligger ingen innkomne saker.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Astri Elisabet Pestalozzi ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Emilie Sofie Lesjø ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Marthe Holm og Ari Pelli-Nilsen ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Pio Nizar Finn Rasch-Halvorsen og Henriette Bjørsvik Svendsen ble valgt som valgkomité for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 20:08

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Astri Elisabet Pestalozzi for 2 år
- Styremedlem: Emilie Sofie Lesjø for 2 år
- Styremedlem: Torhild Jensen 1 år igjen
- Styremedlem: Andrea Beatriz Fernandez Hellener 1 år igjen
- Styremedlem: Emil Eriksmoen Stensland 1 år igjen
- Varamedlem: Marthe Holm for 1 år
- Varamedlem: Ari Pelli-Nilsen for 1 år

Protokoll for Borettslaget Torshov KV II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Astri Elisabet Pestalozzi (sign.)	06.06.2026
Protokollvitne	Pio Nizar Finn Rasch-Halvorsen (sign.)	26.05.2026
Protokollvitne	Emilie Sofie Lesjø (sign.)	26.05.2026



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

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

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Torshov KV II

ekstraordinær generalforsamling 2025

Innkalling

Tid: tirsdag 07.10.2025, kl 19:00

Sted: Espresso House i Vogts gate 46

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til torshov2@hotmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Torshov KV II tirsdag 07.10.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov KV II

tirsdag 07.10.2025, kl 19:00 Espresso House i Vogts gate 46

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Søknad om fasadeendring

Borettslaget sin leieavtale med Espresso house går ut 30. mars 2026. Espresso house ønsker ikke å benytte seg av opsjonen om å utvide leieforholdet. Vi har derfor i vår satt i gang undersøkelser for å finne nye leietakere etter EH, fortrinnsvis et serveringssted. Det har vært flere på banen. Grød er mest aktuelle. Dette er et kafekonsept, som Norgesgruppen står bak (se vedlegg 2 om konseptet, Grød er også etablert nederst på Grünerløkka).

Nye krav fra kommunen innebærer at det må være ventilasjonsanlegg med utslipp over tak for virksomheter som produserer mat i lokalene ut over kaffe/te og lignende. Dette innebærer en fasadeendring, som vi må søke godkjenning fra byantikvaren om.

Grød har etter møte med styret vært i dialog med Byantikvaren. Byantikvaren ønsker ei løsning uten innkasset rør da de mener dette blir minst sjenerende og enklere kan reverseres i senere tid. Vedlegg 1 viser forslag til løsning for avkastføringen over tak og bekreftelse på at Byantikvaren ikke vil motsette seg fasadeendring (1).

Fasadeendringer må godkjennes av Generalforsamlinga i borettslaget. Styret derfor innkalt til møte om dette før formell søknad kan sendes byantikvaren.

Norgesgruppen/Grød vil komme på generalforsamlinga og orientere om konsteptet samt svare på spørsmål.

Styrets vurderinger

Styret ønsker primært å leie ut til et spisested fordi vi vurderer det som positivt for nærmiljøet og fordi utleielokalene egner seg godt til dette formålet. I diskusjonene med Norgesgruppen/ Grød har vi tatt utgangspunkt i nåværende leienivå, som justeres med KPi hvert år. Vi er naturlig nok ikke ferdige med forhandlingene med Norgesgruppen/ Grød, men de er innstilt på å stå for oppussing av lokalene tilpassa sitt konsept og utbygging av nytt ventilasjonsanlegg. Hvis vi får bygd ut nytt ventilasjonsanlegg vil vi kunne få inn leietakere som tilbyr matservering, uten at det innebærer at borettslaget må bære disse kostnadene alene.

Forslaget som Byantikvaren nå har gitt forhåndssamtykke til, er etter vår vurdering til minst mulig sjenanse for andelshaverne i borettslaget.

Hvis vi ikke får tilslutning til fasadeendring, må vi ut på det generelle utleiemarkedet for næringsvirksomhet. Det er umulig å vite på forhånd hvilken type næringsvirksomhet som kan være aktuell, og hvor mye de kan være villige til å betale. For å finne alternative leietakere må Borettslaget engasjere en utleiemegler som kjenner dette markedet. Dette kan også forsinke prosessen med å få inn ny leietaker.

Siden Norgesgruppen står bak Grød, regner vi dette som en sikker leietaker, som kan oppfylle leieforpliktelsene 10 år fram i tid. Styret anbefaler derfor at Generalforsamlinga godkjenner forslaget til fasadeendring slik at vi kan gå videre i forhandlinger med Norgesgruppen/ Grød som ny leietaker.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner fasadeendringen som fremkommer av vedlegg.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Dato: 16/9-2025

ADRESSE:

Vogts gate 46, 0477

Avsender/Søker

NorgesGruppen Servicehandel AS

TILTAK:

Etablering av avkastføring langs fasade og over tak, i forbindelse med etablering av nytt ventilasjonsanlegg for restaurasjon i 1. etg.

Kanalen vil bli etablert som illustrert på vedlagte skisse (kanal/rør sprayisolkledes i eiendommens farge.)

16.09.2025:

Byantikvaren vil ikke motsette seg tiltaket.

Vennlig hilsen, i samråd med Thomas O. Lie.

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO



BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2004 Grünerløkka
0506 OSLO

Bilder



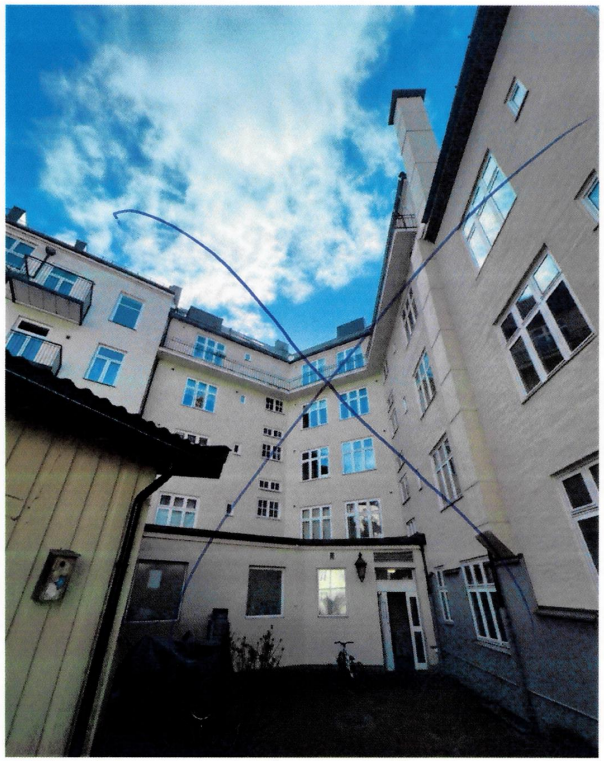


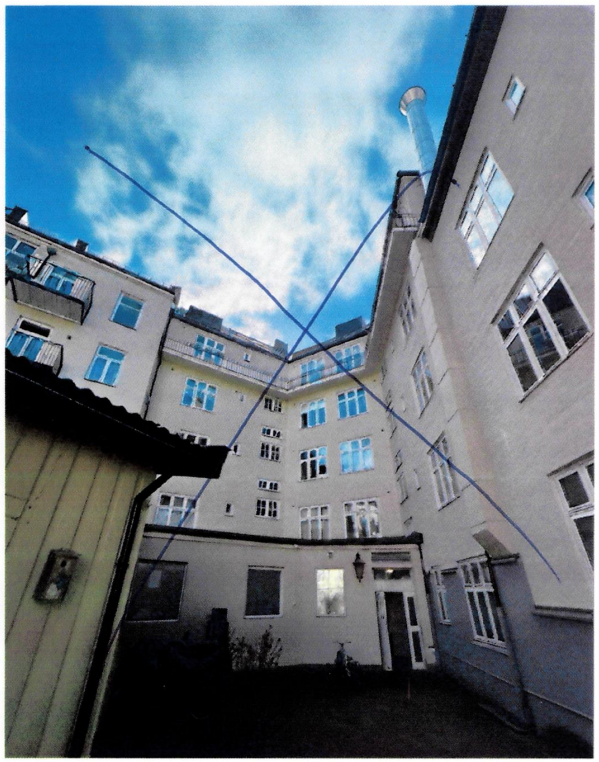
3

BYANTIKVAREN I OSLO
Mariboesveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Vinderlokka
0506 OSLO

Forslag til løsning







NorgesGruppen

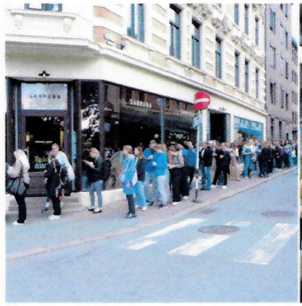
BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO

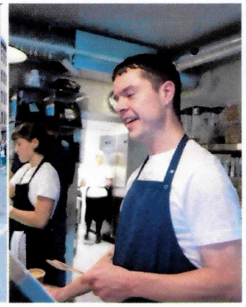


Hundrevis i kø da ny Løkka-restaurant serverte gratis grøt

Spisestedet Grød har holdt gående i København i mange år. Mandag morgen åpnet de på Grünerløkka.

Publisert: 09.09.2024 | Oppdatert: 09.09.2024





Den danske grøtbarens inntog i Oslo førte til lang kø fra nederst i Markveien. Daglig leder Lasse var storfornøyd med oppmøtet. Foto: Petter Tørning

Store folkemengder dukket opp på Grünerløkka da den danske «grøtkongen» åpnet sin første grøtbar utenfor Danmark: – Vi vil redefinere måten vi tenker på grøt

Grød i Markveien er den første satsingen til kjeden utenfor Danmark. – Det var naturlig å ta med konseptet hit, sier daglig leder Lasse Skjønning Andersen.

Petter Tørning
JOURNALIST



Det er deilig å være norsk i Norge

NorgesGruppen

COMMUNITY AWARENESS

- **Grød Social Runners**

  Den 1- og 3. søndagen kl. 9 hver måned arrangerer vi Grød Social Runners i Oslo. Vi møtes utenfor GRØDs Resturant i Markveien 67 og løper ca 5km i rolig tempo langs Akerselva.

  Etter løpet serverer vi en (gratis) porsjon havregrøt, vann og frukt. Det er utrolig hyggelig, og den fedeste energi, uansett vær og vind. Vi har alltid en fortropp og en baktropp, som gjør at alle løpenivåer kan være med.

- **Grød & Knit**

  I vinter arrangerte vi strikk på Grød i MarkVi har mange kreative kunder og i vinter veien. Sosialt og veldig hyggelig.

- **"GRØDs Folkekøkken" i Danmark**

  Hver mandag åbner en eller flere av våres grødbarer i Danmark for et nyt folkekøkken, hvor vi serverer et forudbestemt måltid "family-style" til 60 DKK. Location og mat skifter fra gang til gang. Foreløpig ikke testet i Norge, men det kommer☺






GROD
Fed energi

GRØD

MÅLGRUPPE:

UNGE VOKSNE SOM SETTER HELSE, BÆREKRAFT OG FELLESSKAP HØYT

Gjestene til Grød er unge, opptatt av en sunn livstil og kvalitet – men lav på pris. De møtes ute og maten er instagram-vennlig.

Grød skal være nabolagskafeen som inviterer inn. Der arrangerer de Folkekjøkken der du spiser sammen med andre på langbord, og de kjører løpeklubb som avsluttes med grøt-frokost og nytraktet kaffe etter løpet.



GRØT-NERDERI GIR FED ENERGI

Med rotfeste i Norden og med inspirasjon fra kjøkken over hele verden serveres grøt til alle dagens måltider. Utgangspunktet er økologiske, lokale, sunne og sesongbaserte råvarer som blir til enkel og velsmakende mat til rettferdige priser – det skal føles som en varm klem fra en god venn å være hos Grød.



LOKALENE

- Urbant, men der folk bor.
- Plass til uteservering / fortausbord
- Sterk «nabolagsprofil»
- 60 – 200 m2 (andel sitteplasser kan justeres, kan fungere som et rent take away-konsept på riktig lokasjon)
- Trenger kjøkken med kjøkkenhette (ingen frityr)







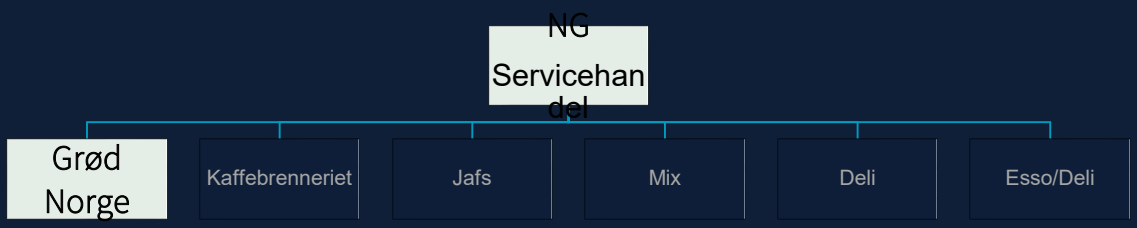


GRØD er et kvalitetskonsept i som tilbyr kundene ett sunnere alternativ

- GRØD ble grunnlagt av Lasse Skjønning Andersen i København i 2011 og har totalt 10 utsalg
- Hver butikk er forskjellig, med behørig tanke gitt til det lokale miljøet og det å være relevant for lokalsamfunnene er et sentralt prinsipp for konseptet
- Frokost og lunsj er viktige handelsperioder, men det er også kveldshandel med åpningstid til kl. 21.00.
- Menyen er sterk på grøt, men strekker seg inn i andre kornbaserte retter, inkludert risottos og linser
- GRØD har et velutviklet detaljhandelssortiment, tilgjengelig både i utsalgene og via ledende danske matforhandlere (inkludert Meny)



Grød Norge AS er eid 51 % av NorgesGruppen, og 49 % av det danske gründerselskapet Grød DK



Om NorgesGruppen Servicehandel



Et av Norges største serveringsmiljøer

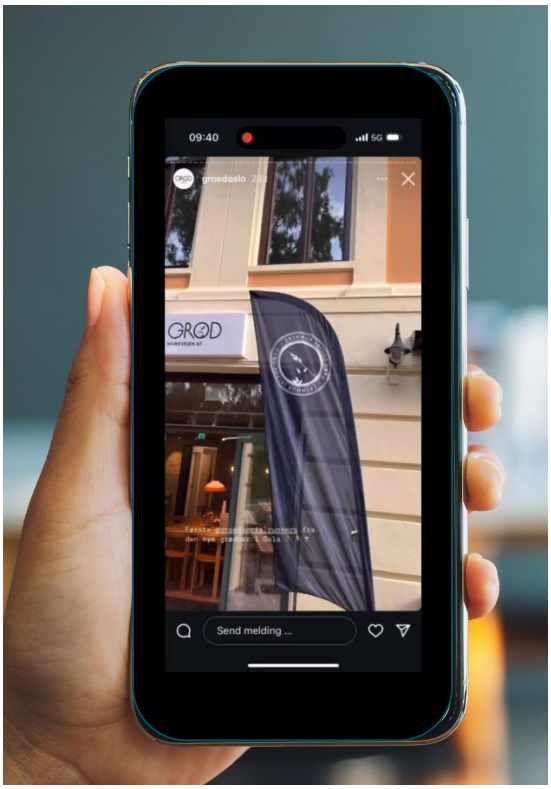
NorgesGruppen Servicehandel (NGS) er NorgesGruppens profilhus for konsepter innen servering og servicehandel. Profilhuset har i dag en konseptomsetning på om lag 3,7 mrd NOK og har 310 serveringssteder.

Forbrukerens førstevalg

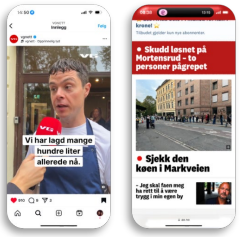
I NGS har vi en portefølje av konsepter som treffer på ulike behov hos forbrukeren: gjennom hele måltidsdøgnet, ulike livsfaser og ulike situasjoner.

Vi skal kunne tilby noe for generasjon Alfa og X, til småbarnsfamiliene, for vennegjengen, for de som trenger noe raskt, og for de som bare skal kose seg. Vi skal være forbrukerens førstevalg.

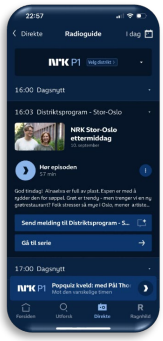
Felles for alle våre konsepter er at de er sterke merkevarer som er bygget opp over tid. Lokasjonene er egeneid, kjøpmannseid eller franchisedrevet.



«MEDIEKSPLOSJON» NÅR
GRØD ÅPNET 1.LOKASJON 9.SEPTEMBER 2024







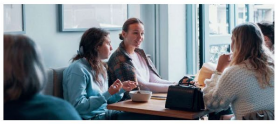


Store folkemengder dukket opp på Grünerløkka da den danske «grøtkongen» åpnet sin første grøtbar utenfor Danmark: – Vi vil redefinere måten vi tenker på grøt

GRØD er et kvalitetskonsept i som tilbyr kundene ett sunnere alternativ

- Verdiforslaget til GRØD treffer to viktige trender – veksten innen “bedre for deg” og innen «food-to-go”
- Hovedmålgruppe: kvinner 18-35 år, bor i by, bevisste forbrukere som er opptatt av bærekraft og gjerne økologi, ønsker å spise sunt
- 80% av kundene er kvinner, 20% menn
- Baserer seg både på «spise inne» og take-away. App med bestillingsløsning, tilbud og lojalitet
- Nettside: https://www.groed.com/









NorgesGruppen

Breakfast
7.30 - 17.00

Blomme Chia special
Daal topped with cabbage of the season, salted almonds, coriander, roasted coconut flakes, cherry tomatoes, black sesame and mild sriracha dressing — 125

Havregrød 1
Cooked with water and oat milk topped with GRØDs caramel sauce, fresh apples and roasted almonds — 79/69

GRØDs Overnight Oats
Creamy overnight porridge made of rolled oats, apple juice, cinnamon, chia seeds and icelandic yoghurt. Topped with GRØDs Granola, plum compote, roasted coconut flakes, almond butter and fresh apples — 99

Acai Blueberry Bowl
Banana, blueberries, black currants, acai and organic oat milk, topped with blueberries, peanut butter, banana, roasted coconut flakes and GRØDs granola — 129

Matcha Mango Bowl
Banana, mango, matcha, organic oat milk topped with peanut butter, banana, roasted coconut flakes, GRØDs Granola and hemp seeds — 129

Make your own
Oats cooked with water and oat milk.
Choose 3 toppings — 85/95

All In Porridge!
Oat porridge with ALL toppings — 119

Toppings

"Super foods"
Chia seeds, hemp seeds, Cocoa nibs, coconut flakes, bipollen and acai

Spreads
GRØD's homemade almond butter, Housemade vegan nutella, crunchy peanut butter, GRØD's salted caramel sauce, rømme from Røros & skyr.

Compotes
seasonal fruit compote (see menu board), Apple-cinnamon compote, redgred compote & Wild lingonberry compote

Fresh fruit
Apples from Telemark, Blue berries, organic banana, seasonal fruit (see menu board)

Crunchy
roasted almonds, roasted hazelnuts, roasted seed mix (pumpkin, flax and sunseeds) & GRØDs Whole Nut Granola.

Lunch/dinner
11.00 - 21.00

Tomato Risotto
Tomat risotto topped with ricotta, cherrytomatoes, homemade pesto, thyme and black pepper - 139

Mushroom Barley-otto Bowl
Mushroom barley-otto with lots of greens! Cabbage of the season, pickled red onions, pickled mushrooms, roasted almonds and truffle mayonnaise — 145

Chicken Congee Bowl
Asian rice poorigde with organic chicken, crushed peanuts, spring onions, soy, sesame oil and coriander - 145

Red Daal Bowl
Daal topped with cabbage of the season, salted almonds, coriander, roasted coconut flakes, cherry tomatoes, black sesame and mild sriracha dressing — 145

Mushroom Barley-otto
Pickled mushrooms, ravost, thyme, pea shoots and black pepper — 129

Chicken Congee
With chicken, pickled mushrooms, crushed peanuts, pointed cabbage, spring onions, black seseme, soy, sesame oil and homemade hoisin-dressing - 129

Red Daal
Cherry tomatoes, coriander, salted almonds and icelandic yoghurt — 129

Grøddeller
Fried risotto/barley-otto patties with mild sriracha-dip. Served with cabbage of the season, apples, salted almonds, pea shoots and truffle mayonnaise — 145

Dessert
11.00 - 22.00

Plum Trifle
With whipped cream "skyr", GRØDs Granola and macaroons — 69

Granola bar
GRØD's Whole Nut Granola med dadler, peanut butter og 52% mørk chokolade - 39

Choco Truffles
Peanut Butter, dates, espresso, cocoa, cocoa nibs, gluten-free "black oats" and hazelnuts (4pcs) - 69



Sides / Small plates
11.00 - 22.00

GRØDs fritter
4 crispy fritters with mild sriracha-dip — 69

Seasonal salat
Fresh seasonal kale, pea sprouts, truffle dressing - 59

Mediterranean oats
Tomatized oat "rice" with herbs & cow's feta — 59

GRØD Brød
Made on leftover oat porridge, sourdough, grains from Mellerens and chia — 39

Hjemmelavet drikke

Friskpresset gulerodsjuice	69
Friskpresset rødbedejuice	69
Rhubarb Lemonade	69
Ginger Lemonade	69
Lime-Thyme Lemonade	69
Iced Coffee w. caramel	69

Kolde drikke

Øko Limonata	59
Øko Aranciata Rossa	59
Øko ingefær kombucha	59
Øko hyldeblomst kombucha	59
Sparkling Water	39
Mineral Water	39
Sparkling Water	39

Øl

45 Days Organic Pilsner	59
Implosion (alkoholfri øl)	59

Varme drikke

Americano	40
Latte	49
Cappuccino	45
Cortado	40
Matcha Latte	49
Double Espresso	35
Hot Chocolate	45
Chai Latte	45
Tea	40



Rabarber Chia Special GF PO C

Chiagrød lavet på øko havremælk og toppet med rabarberkompot, ristede kokosflager, banan, peanutbutter, ristede mandler og øko skyr.

kr. 75,- | App-pris: 68,-



Skyr med rabarberkompot GF PO C

Islandsk yoghurt med frisk frugt, GRØDs Granola og rabarberkompot

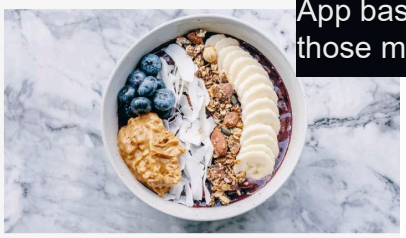
kr. 65,- | App-pris: 59,-



ALL IN! Grød PO

Havre eller glutenfri 3-kornsgrød med ALLE toppings

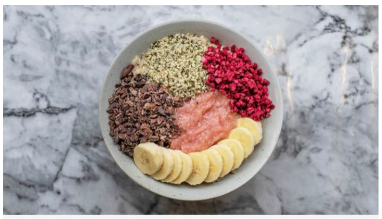
kr. 80,- | App-pris: 72,-



Acaï Blueberry Bowl GF P C

Banan, blåbær, acaïpulver og øko havremælk toppet med blåbær, peanutbutter, banan, ristede kokosflager og GRØDs Granola

kr. 85,- | App-pris: 77,-

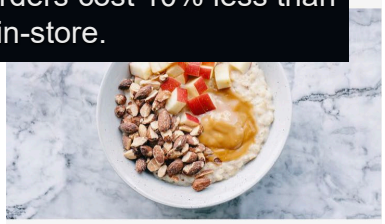


Superiagrød GF P

Glutenfri "sort havre", quinoa og chia kogt på øko havremælk med frysetørrede hindbær, øko hampefrø, kakaonibs, banan og rabarberkompot.

kr. 70,- | App-pris: 63,-

App based orders cost 10% less than those made in-store.



Havregrød I (Lille/Stor)

Kogt på vand og havremælk med hjemmerørt karamelsauce, frisk æble og ristede mandler

kr. 50/60,- | App-pris: 45/54,-

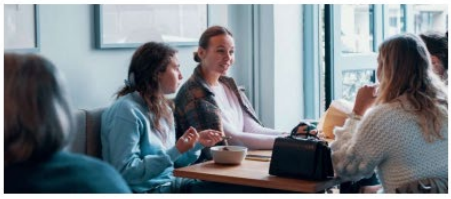

GROD

GRØD
Food stand

GRØD
Residential Café

GRØD
Deli











Hundrevis i kø da ny Løkka-restaurant serverte gratis grøt

Spisestedet Grød har holdt gående i København i mange år. Mandag morgen åpnet de på Grünerløkka.

Publisert: 09.09.2024 | Oppdatert: 09.09.2024



Den danske grøtbarens inntog i Oslo tarte til lang kø fra nedsnø i Markveien. Daglig leder Lasse var storfornøyd med oppmøtet. Foto: Petter Terning

Store folkemengder dukket opp på Grünerløkka da den danske «grøtkongen» åpnet sin første grøtbar utenfor Danmark: – Vi vil redefinere måten vi tenker på grøt

Grød i Markveien er den første satsingen til kjeden utenfor Danmark. – Det var naturlig å ta med konseptet hit, sier daglig leder Lasse Skjønning Andersen.

Petter Terning
JOURNALIST



Det er deilig å være norsk i Norge

NorgesGruppen





COMMUNITY AWARENESS

- **Grød Social Runners**

  Den 1- og 3. søndagen kl. 9 hver måned arrangerer vi Grød Social Runners i Oslo. Vi møtes utenfor GRØDs Resturant i Markveien 67 og løper ca 5km i rolig tempo langs Akerselva.

  Etter løpet serverer vi en (gratis) porsjon havregrøt, vann og frukt. Det er utrolig hyggelig, og den fedeste energi, uansett vær og vind. Vi har alltid en fortropp og en baktropp, som gjør at alle løpenivåer kan være med.

- **Grød & Knit**

  I vinter arrangerte vi strikk på Grød i MarkVi har mange kreative kunder og i vinter veien. Sosialt og veldig hyggelig.

- **"GRØDs Folkekøkken" i Danmark**

  Hver mandag åbner en eller flere av våres grødbarer i Danmark for et nyt folkekøkken, hvor vi serverer et forudbestemt måltid "family-style" til 60 DKK. Location og mat skifter fra gang til gang. Foreløpig ikke testet i Norge, men det kommer☺






GROD

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov KV II tirsdag 07.10.2025 kl. 19:00 - Espresso House i Vogts gate 46.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Astri Elisabet Pestalozzi ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 20 andelseiere og 3 representert med fullmakt, til sammen 23 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:

Pio Rasch-Halvorsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Birgitte Andreassen og Silje Gården Lian 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. Søknad om fasadeendring

Borettslagets leieavtale med Espresso House utløper 30. mars 2026. Leietaker har informert om at opsjon på forlengelse ikke vil benyttes. Styret har derfor igangsatt prosess for å finne ny leietaker, med mål om fortsatt serveringsvirksomhet.

Grød, et kafékonsept fra Norgesgruppen, er per nå mest aktuelle. For å kunne tilby matservering kreves nytt ventilasjonsanlegg med avkast over tak, noe som medfører fasadeendring. Byantikvaren har gitt forhåndssamtykke til en løsning uten innkassing, jf. vedlegg 1 til innkallingen.

Styret anbefaler utleie til spisested, da dette vurderes som positivt for nærmiljøet og lokalene egner seg godt. Grød er villige til å bekoste tilpasning av lokalene og nytt ventilasjonsanlegg. Nåværende leienivå legges til grunn i forhandlingene.

Fasadeendringen krever godkjenning fra generalforsamlingen før formell søknad kan sendes. Norgesgruppen/Grød vil delta på generalforsamlingen for å presentere konseptet og svare på spørsmål.

Dersom fasadeendringen ikke godkjennes, må borettslaget søke bredere i næringsmarkedet, noe som kan medføre usikkerhet og forsinkelser. Styret vurderer Norgesgruppen som en solid og langsiktig leietaker, og anbefaler at generalforsamlingen godkjenner fasadeendringen.

Vedtak:

Bodil fra Norgesgruppen presenterte konseptet og planene for lufteanlegg.

Det kommer kommentar om at vi må jobbe for å forhindre støy fra selve røret som ligger utenpå bygget, og at det ikke kommer i konflikt med eksisterende lufteluker.

Det vedtas at fasaden kan endres iht. vedlegg til innkallingen for tilrettelegging av utleie til Grød.

Vedtatt med 22 stemmer for, 1 stemmer mot, 0 passive stemmer

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

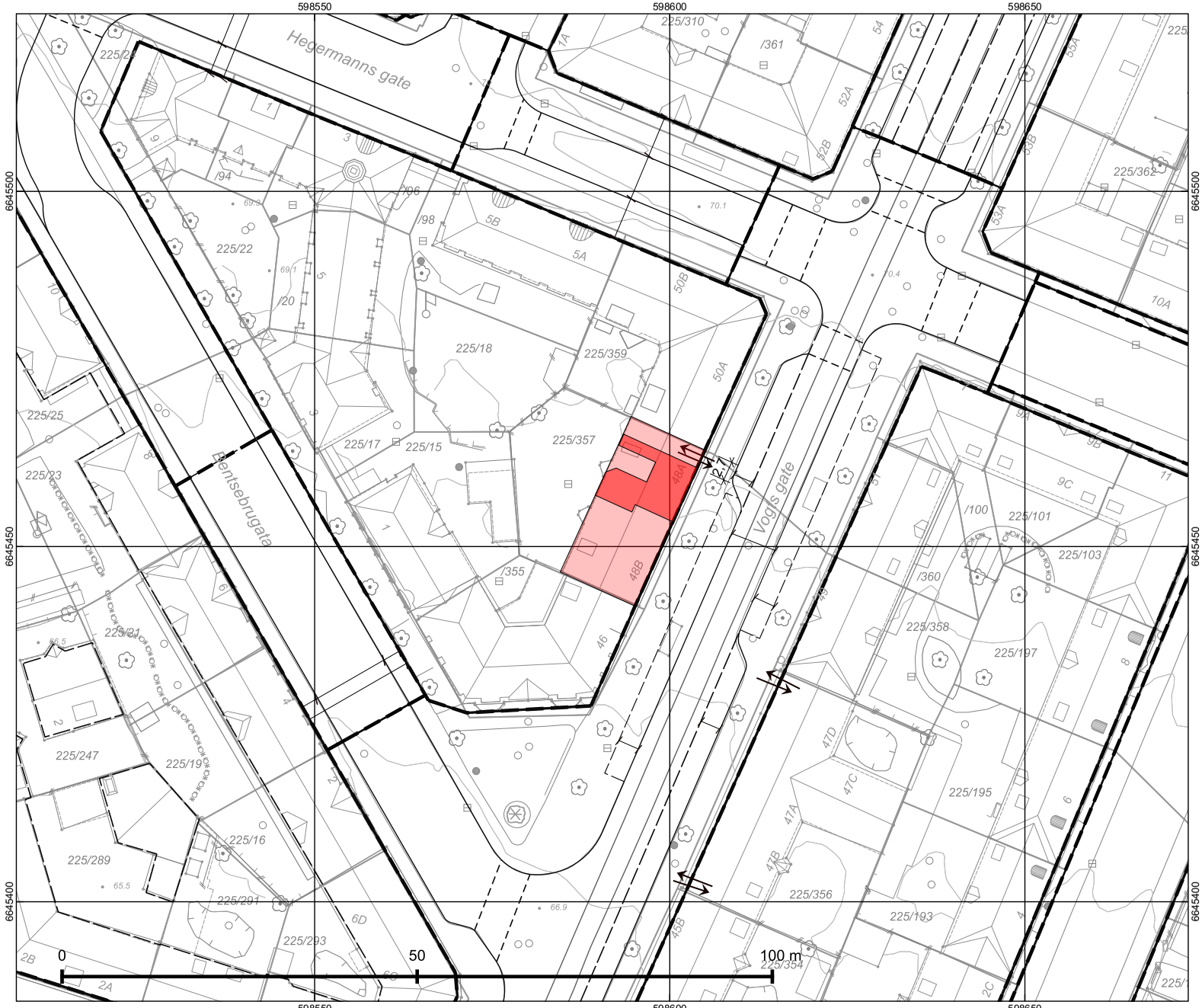
Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19:35

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Torshov KV II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Astri Elisabet Pestalozzi (sign.)	07.10.2025
Sekretær	Pio Nizar Finn Rasch-Halvorsen (sign.)	07.10.2025
Protokollvitne	Birgitte Andreassen (sign.)	07.10.2025
Protokollvitne	Silje Gården Lian (sign.)	07.10.2025



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.08.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Adresse: VOGTS GATE 48A

Gnr/Bnr: 225/357

PlottID/Best.nr: 330843/ 86518094

Deres ref.:

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

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

Beskrivelse: Situasjonsplan

NR: A10-01
Dato: 02.10.25
Revidert dato:



1:100 Snitt A

Prosjekt:
VOGTS GATE 48
0477 OSLO

bruksendring og fasadeendring

GNR/BNR
225/357

Fase:
RAMMESØKNAD

Dato: 02.10.25

Målestokk 1:100 / A3

Tiltakshaver: Merkantilbygg AS
Colbjørnsens gate 1
0256 Oslo

Prosjekterende:

tanja
SIVILARKITEKT vardund as
ROSENKRANTZ GATE 7
0159 OSLO
tel 97121500
tanja@vardund.no

Tegning:	Tegningsnr.:	Rev:
Snitt A	A30-01	



0 1 2 3 4 5

Prosjekt:
VOGTS GATE 48
0477 OSLO

bruksendring og fasadeendring

GNR/BNR
225/357

Fase:
RAMMESØKNAD

Dato:
02.10.25

Målestokk
1:100 / A3

Tiltakshaver: Merkantilbygg AS
Colbjørnsens gate 1
0256 Oslo

Prosjekterende:

tanja
SIVILARKITEKT **vardund as**
ROSENKRANTZ GATE 7
0159 OSLO
tel 97121500
tanja@vardund.no

Tegning: Fasade øst (gate)

Tegningsnr.: A40-01

Rev:

02.10.2025 16:53:41 AR701426649

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

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

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Vogts gate 48A, 0477 OSLO		
Kommune:	OSLO		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
225	357	0	0
Eier:	Merkantilbygg AS		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Endring av bygg - innvendig - Våtrom i bygg
	Endring av bygg - innvendig - Brannskille i bygg
	Endring av bygg - utvendig - Fasade
	Bruksendring
	Endring av bygg - innvendig - Lydskille i bygg
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Det søkes bruksendring av deler av byggverk til bolig i plan 1. Videre søkes to eksisterende vinduer mot gate bytte til to kryss-post vinduer, som vist på vedlagte fasadetegninger.

02.10.2025 16:53:41 AR701426649

02.10.2025 16:53:41 AR701426649

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

Beskrivelse:

Det søkes om dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 29-4, byggverkets avstand til nabogrense, da bruksendringen av plan 1, samt fasadeendring vil ligge inntil nabogrense.

Omsøkte areal i plan 1 bruksendres til bolig. Videre søkes to vinduer i fasaden byttet til kryss-post vinduer. Bygget ligger inntil nabogrense mot vei, og ca. 2,7 meter fra gnr/bnr 225/359.
Det søkes med dette om dispensasjon fra avstand til nabogrense.

Begrunnelse:

Hensynet bak bestemmelsene er behovet for å sikre tilstrekkelig lys og luft, en viss avstand mellom bebyggelse og hensyn til brannsikkerhet (brannsmittefare) mellom eiendommer.

Eksisterende bebyggelse ligger i dag inntil nabogrense, og nabobygg. Byggets fotavtrykk og volum endres ikke. Bruksendringen og fasadeendringen er ikke til hinder for bruk, vedlikehold eller utvikling av naboeiendommene, og lys og luft mellom bebyggelsen på tvers av eiendomsgrensene endres ikke. Nødvendige tiltak med hensyn til brannsikkerhet er overholdt.

Vi kan ikke se at en bruksendring vil føre til ulemper for omkringliggende naboer.

Fordelene ved en dispensasjon er at det etableres flere boliger sentralt i Oslo, i tråd med politiske føringer.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan:	Kommuneplanen 2015–2030

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	SIV ARK TANJA VARDUND AS, Tanja Vardund
E-post:	tanja@vardund.no
Telefon:	97121500 / 97121500

Merknader til byggeplanene sendes til

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

Søker:	SIV ARK TANJA VARDUND AS
Organisasjonsnummer:	912570223
Telefon:	97121500 / 97121500
E-post:	tanja@vardund.no
Postadresse:	ROSENKRANTZ GATE 7, 0159 OSLO

02.10.2025 16:53:41 AR701426649

02.10.2025 16:53:41 AR701426649

Nabovarselet er signert av

TANJA VARDUND på vegne av SIV ARK TANJA VARDUND AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

02.10.2025 16:53:41 AR701426649

Filvedlegg:

025 A10-01 Situasjonsplan.pdf
025 A40-01 Fasade øst .pdf
025 A30-01 snitt A.pdf

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Torshov kv. II,

en del av eiendommen Bentsebrugt. 1,3,3a,5,7,9, Hegermannsgt. 1,3,5 og Vogtsgt. 46.

Denne har fått

og er 3450.9 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 1/11.1951 Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 1.035.- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 10.- pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

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 21. januar 1955

Boliglaget Torshov kvartal

Gunnar Olsen

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 19/4.51 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.699,200.- og kr. 976.600.- begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

Johansen & Nielsen, Oslo

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Borettslaget Torshov Kv 2

Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Dato: 29.08.2019

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbeh:	Arkivkode:
	19/3276-1	Anita Bliksvær, 21 80 21 80	173
	19/28240 (Oppgis ved henv.)		

FORLENGELSE AV FESTEFORHOLD OG VARSEL OM REGULERING AV FESTEAVGIFT BENTSEBRUGATA 1, GNR./BNR. 225/15 M.FL.

Vi viser til festekontrakt datert 21.01.1955 mellom Borettslaget Torshov Kv 2 og Oslo kommune.

Forlengelse av festeforholdet
Festekontrakten mellom Borettslaget Torshov Kv 2 og Oslo kommune for gnr./bnr. 225/15 m.fl. i Oslo kommune ble inngått med virkning fra den 01.11.1951 med 70 års festetid, jf. festekontraktens § 2. Festekontrakten utløper dermed den 31.10.2021.

I følge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til Borettslaget Torshov Kv 2 eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens § 36.

Regulering av festeavgift
Oslo kommune, ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten, varsler med dette at festeavgiften vil bli oppregulert med virkning fra 01.11.2021.

I følge tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 01.12.2011.

Ny årlig festeavgift fra 01.11.2021 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 80 000. Endringen i konsumprisindeksen per 01.12.2011- 01.11.2021 vil imidlertid ikke være kjent før 10.12.2021. Den nøyaktige fastsatte avgiften vil deretter bli meddelt Borettslaget Torshov Kv 2 i brev.

Såfremt gjeldende tomtefestelov ikke endres i fremtiden, vil fremtidige reguleringer av festeavgiften skje på samme vilkår som tidligere, dvs. i samsvar med festekontraktens og gjeldende tomtefestelovs bestemmelser. Etter dagens tomtefestelov betyr dette at festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Besøksadresse: Christian Krohgs gate 16
Postadresse: Postboks 491 Sentrum 0105 OSLO
Fakturaadresse: Eiendoms- og byfornyelsesetaten EHF 9908:874 780 782 faktura@uke.oslo.kommune.no
Telefon: 21 80 21 80
Org.nr.: 874 780 782
Giro: 1315.01.01160
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no

Er noe uklart?
Ta gjerne kontakt med undertegnede saksbehandler på telefon eller send en e-post til anita.bliksvar@eby.oslo.kommune.no, hvis det er spørsmål i anledning saken.

Med vennlig hilsen
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

1.

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV II		**Vår ref.:**	21/23	**Fødselsdato eier:**	09.05.1998
Bentsebrugata 1		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	03.12.1969
0476 OSLO		**Eiere:**	Kathrin Pedersen, Eirik Amundsen		
Organisasjonsnr:	953 144 069	**Andelsnr:**	23		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 239**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	75
	Felleskostnader	1 672
	Renter og avdrag	774
	Renter og avdrag	718

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	210 082	Gjeld siste årsoppg.:	223 024
Klient ajourf. lån:	23 826 071	Klient gj. s. årsoppg.:	25 291 693

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927024572, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 02.10.2026: 5.17% pa.
Antall terminer til innfrielse: 172
Saldo per 02.10.2026: 10 096 923
Andel av saldo: 89 028
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.01.2041)

Lånenummer: 94927045596, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 02.10.2026: 5.17% pa.
Antall terminer til innfrielse: 251
Saldo per 02.10.2026: 13 729 148
Andel av saldo: 121 054
Første termin: 20.09.2022Første avdrag: 20.02.2023 (siste termin 20.08.2047)

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Astri Elisabet Pestalozzi
Adresse:	Vogts gate 46
Postnr/-sted:	0477 OSLO
E-post:	torshov2@hotmail.com
Webside:	https://torshovkvartal2.no/

Ikke forkjøpsrett

5: Restanse felleskostnader pr. 02.10.2026

Utestående saldo: **3 239**

Felleskostnader:	3 239	Restanse:	3 239
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	223 024	Andre inntekter:	2 419
Annen formue:	34 925	Utgifter:	12 227		

Hjemmelshaver mottar ikke ligningsoppgave, dvs. opplysning om andel av gjeld, formue, inntekter og kostnader. Dette er fordi boligselskapet har næringsinntekter som overstiger 15 % av de totale inntektene, og boligselskapet blir da skattemessig å regne som et selvstendig skatteobjekt som skal levere egen selvangivelse og eventuelt skatte av overskudd.

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV II	**Vår ref.:**	21/23	**Fødselsdato eier:**	09.05.1998
Bentsebrugata 1	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	03.12.1969
0476 OSLO	**Eiere:**	Kathrin Pedersen, Eirik Amundsen		

Organisasjonsnr: 953 144 069

7: Pålydende

Pålydende:	200	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	23	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1919

Gårds/bruksnr: 225/98, 225/355, 225/24, 225/15, 225/17, 225/20, 225/94, 225/96

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	2708.8

Årlig festeavgift: 83 683,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00

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

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	76959692

Forsikringsskade meldes OBF

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1920	Første innflytting:	01.01.1995	SSBnr:	H0202
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

EIERSKIFTER OG UTLEIE:
OBF har fullmakt til å godkjenne nye andelseiere, men styret skal ha salgsoppgaven før visning.
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Dette inkluderer også utlån til nær familie, og er uavhengig av om det betales for utlånet eller ikke.

HUSDYR:
Husdyr krever tillatelse fra styret, se vedtektene.

FELLESVASKERI:
Borettslaget har to egne fellesvaskeri som er lokalisert i henholdsvis Bentsebrugata 3 og Hegermanns gate 3. Dørlås til vaskeriet passer til de samme nøklene som tilhørende oppganger. Vaskeriene benyttes i henhold til oppsatte regler. Disse kan benyttes i henhold til oppsatte regler. Trenger du nøkkel, ta kontakt med styret på epost.

BODER:
Bodene er fellesareal, og hver leilighet disponerer i utgangspunktet to boder - en i kjeller og en på loft. Unntak kan gjelde for leiligheter med utbygd kjeller eller loft, der kjeller- eller loftsbod har blitt innlemmet i den utbygde delen av leiligheten. Noen har etter særskilt avtale med styret fått tillatelse til å disponere en ekstra bod. En slik avtale er midlertidig og vil ikke videreføres ved eierskifte.

NØKLER
Nøkler til fellesareal i borettslaget kan bestilles på borettslagets e-postadresse:
torshov2@hotmail.com.
Skilt til postkasse bestilles av beboere direkte fra Servicegruppen AS. Bestilling kan gjøres på en av følgende måter:
• Bestilling via e-post: skilt@servicegruppen.no
• Telefon: 64 80 26 48

POSTKASSESKILT
Alle skal bruke standard skilt. Postkasseskiltet har målene 53 x 94 mm og skal være i hvitt med sort skrift. Det er plass til fem linjer på hvert skilt og hver linje kan inneholde maksimalt 19 tegn inkludert mellomrom. Beboere bærer kostnad ved utskifting/fornying av skilt. Av andre typer skilt er kun postens postkasseskilt av type hvit bakgrunn med sort skrift godkjent.
Programmering av navn på dørtelefon: Kontakt styret.

NÆRINGSLOKALE:
Laget har et næringslokale i 1. etg. som leies ut til Espresso House Norge AS

KABEL-TV OG BREDBÅND
Borettslaget har inngått avtale med Global Connect om levering av internettjeneste via fiberbredbånd. Fiberbredbånd er i henhold til avtalen med Global Connect installert i alle enheter borettslaget. Internettkostnadene dekkes nå over felleskostnadene, mens den enkelte selv må betale for eventuelle TV-løsninger.

VAKTMESTER, RENHOLD
Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Petter Uthberg. Vaktmester kan nås på tlf. 906 23 930 og e-post: uttis@online.no.
Borettslaget har avtale med Conluo. Rengjøringen skjer en gang per uke i oppganger. Trappeoppgang opp til loft samt tørke støv i vinduskarmer etc. skal skje en gang pr. måned. Kjellere, herunder fellesvaskerier, og annet fellesareal ryddes og holdes rent av beboere ved dugnad, samt ved vaktmester.

Borettslaget Torshov KV II	**Vår ref.:**	21/23	**Fødselsdato eier:**	09.05.1998
Bentsebrugata 1	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	03.12.1969
0476 OSLO	**Eiere:**	Kathrin Pedersen, Eirik Amundsen		

Organisasjonsnr: 953 144 069

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

HENSETTING AV GJENSTANDER I FELLESAREAL- GEBYR
Styret kan fakturere andelseier eller tidligere eier for kostnader borettslaget har hatt med å fjerne hensatte gjenstander i fellesarealer jfr. vedtektene § 4.1

SOPPKONTROLL
Borettslaget har avtale med Mycoteam AS om årlig soppkontroll av alle boder og fellesaraler i kjellerne.
Boder som ikke er gjort tilgjengelige vil bli brutt opp slik at inspeksjon kan gjennomføres. Det vil bli montert ny lås og den enkelte bodeier vil bli fakturert for ny lås, arbeid og gebyr.

BRANNSIKRING
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn skal eier av bolig sørge for at boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket. Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom.
Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Styret oppfordrer alle til å montere komfyrvakt på kjøkkenet.
Det er eier av bygget, representert ved styret, som er ansvarlig for å anskaffe, montere og kontrollere utstyret i leilighetene og i fellesområder. Styret oppfordrer likevel alle andelseiere til å påse at varsle- og slokkeutstyr er i orden til en hver tid.
Brannslukningsapparat er delt ut til samtlige leiligheter. Den enkelte andelshaver har ansvar for kontroll og utskifting av eget brannslukningsapparat. Det er også installert sammenkoblet brannvarslingsanlegg i alle leiligheter. Anlegget er ikke koblet til brannvesen eller vaktsentral.

TREDJEPARTSOPPLYSNINGER
Fordi borettslaget har høye næringsinntekter (utleie næringslokaler), leverer borettslaget skattemelding (selvangivelse) for de samlede inntekter og utgifter.
Dvs. borettslaget tar skatten samlet. Det utstedes derfor ikke tredjepartsoppgaver.
Den enkelte eier må oppgi er formuesverdi (ligningsverdi av leilighet). Hvis den ikke ligger der fra før, må man inn på Bolig og eiendeler, Legg til Bolig eller Eiendom, og så legg inn nødvendige opplysninger om leiligheten.

BRUKSOVERLATING
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Dette inkluderer også utlån til nær familie, og er uavhengig av om det betales for utlånet eller ikke.
Søknad om bruksoverlating skal skje skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på burettslagslova og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

PARKERING
Borettslaget har ikke parkeringsplasser / garasjer. Da bakgården i sin tid ble renovert, gav Oslo kommune økonomisk støtte. Borettslaget forpliktet seg da til å holde bakgården fri for motoriserte kjøretøyer av enhver art. Dette gjelder også motorsykler. Til nå har parkering av scooter og moped blitt akseptert etter forespørsel.

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

Det er vedtatt på ekstraorinær generealforsamling 07.10.2025 at det skal gjøres fasadendringen som følge av endring av leietaker. Se innkalling og protokoll for mer informasjon.

OPPMÅLING
Det skal gjennomføres oppmåling av leilighetene for å vurdere om brøk skal fastettes på annen måte. Oppmåling er ikke gjort pr august 2025.

Annen informasjon:

VEDTEKTER FOR TORSHOV KVARTAL II BORETTSLAG

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39.
Sist revidert 05.05.2025

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Torshov Kvartal II Borettslag. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 70 andeler, pålydende *NOK* 100,- *per andel*. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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

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.

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.

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.

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 bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

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.

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.

Styret kan fakturere andelseier eller tidligere eier for kostnader borettslaget har hatt med å fjerne hensatte gjenstander i fellesarealer.

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. For takvinduer og verandadører gjelder vedlikeholdsplikten i tillegg vindus-/dørramme og beslagene rundt.
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.

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.

Ved innstallering av *nye* takvinduer hefter andelseier *alle økonomiske forpliktelser* tilknyttet vindusruten, vindusrammen og beslagene rundt.

Herunder ved blant annet lekkasjer, vedlikehold tilknyttet vindusruten, vindusrammen og beslagene rundt, samt all annen reparasjon og utskifting.

Forsvarlig innstallering *skal* gjennomføres av godkjente håndverkere, og i forkant *godkjennes* av styret i borettslaget. Med nye takvinduer menes nyetablering av takvinduer i nåværende tak.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndriving-fordeling

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

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

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

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

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Godkjenning av styrets årsberetning
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer og valgkomité
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av leder og fire medlemmer samt to varamedlemmer. Første varamedlem har plikt til å delta på styremøtene. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets medlemmer tjenestegjør to år om gangen mens varamedlemmer velges for ett år. Styrets leder velges særskilt. To av styrets medlemmer skal være på valg hvert år.

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.

Styret har fullmakt til å selge fellesareal til utvidelse av eksisterende leiligheter med utgangspunkt i vedtak om utbygging av loft, prisfastsettelse og regulering av kjellerareal.

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,
- 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.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

7.2 Revisjon

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

7.3 Endring av vedtekter

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

Ordensregler

Innledning

Ordensreglene er fastsatt av generalforsamlingen i Borettslaget Torshov kvartal II, som i vedtektene har gitt styret fullmakt til å bestemme og endre dem.

Hensikten med ordensreglene er å gi bestemmelser for beboernes adferd som berører andre i borettslaget, og dermed sikre at unødvendige konflikter forebygges.

Beboerne skal til enhver tid rette seg etter påbud og pålegg som gis av styret eller vaktmesterselskap til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.

Ved feil eller skader skal melding gis til styret så snart som mulig. Kontaktopplysninger til styret finnes i oppgangene. Hvis det ikke er mulig å få tak i noen av styrets medlemmer, kan det i hastetilfeller tas direkte kontakt med lagets vaktmesterselskap.

Beboere kan bli holdt økonomisk ansvarlig for skade som følge av manglende aktsomhet eller overtredelse av ordensreglene. Andelseiere kan bli holdt ansvarlig for skade som er voldt av husstandsmedlemmer, besøkende og fremleietakere.

Eventuelle klager i anledning overtredelse av ordensreglene sendes styret.

Ro og orden

Beboerne må ikke forstyrre hverandre unødig. Radio, TV og musikkanlegg må benyttes hensynsfullt. Mellom klokken 2230 (fredager og lørdager kl 2300) og kl 0700 skal det herske ro i borettslaget inne og ute. Andre beboere i oppgangen skal varsles i enkelttilfeller der tidspunktet for ro kan bli overskredet.

Beboerne må unngå støyende renovasjonsarbeider på søn- og helligdager.

Lek må ikke foregå i trapper, på loft og i kjeller.

Vaskerier

I vaskeriene er det satt opp regler for bruken av dem. Beboere som ikke følger reglene for bruk av vaskeri ene kan nektes adgang av styret. Styret kan gi nærmere bestemmelser om betaling for bruk av vaskeriene.

Gårdsrommene og felles uteområder.

Gårdsplassene skal holdes ryddige. Søppel og avfall skal alltid plasseres i søppelcontainerne og aldri utenfor. Større gjenstander må beboerne selv sørge for å fjerne.

Kjøring og parkering av motorkjøretøy i gårdsrommene er ikke tillatt. Unntak gjelder for kortest mulig opphold i forbindelse med flytting, større av- eller pålastinger, hjulbytte eller enklere vedlikehold, for håndverkere eller andre som har oppdrag i gården og ved transport av syke eller bevegelseshemmede.

Kjellere og loft

Kjellere og loft skal holdes ryddige. Gjenstander som er plassert utenfor bodene uten særskilt tillatelse, kan fjernes uten varsel. Om vinteren skal kjeller- og loftsvinduer holdes stengt. Bruk av bart lys, gassbrennere mv. er strengt forbudt.
Beboerne må gjøre boder tilgjengelig for nødvendig tilstandskontroll. Ved behov kan styret eller den styret ber om det, bryte opp boden og deretter montere ny lås. Den berørte andelseieren vil bli ilagt et gebyr (via OBF) på 400 kroner til dekking av lås og andre utgifter. Fakturering av gebyr forutsetter at melding er gitt i god tid gjennom oppslag eller direkte kontakt, slik at andelseier selv kan gjøre boden tilgjengelig.

Trapperom

Trapperom skal alltid holdes fri for gjenstander som kan hindre ferdselen. Styret eller den styret ber om det, kan fjerne slike gjenstander. Sykler skal ikke plasseres i trapperommene, og barnevogner skal plasseres slik at de ikke hindrer ferdselen.

Vasking forestås av innleid bedrift. Hvis en beboers egne aktiviteter som for eksempel flytting eller oppussing forårsaker ekstra søl eller støving i oppgangen, plikter han/ hun selv snarest mulig å gjøre rent.

Postkassene skal merkes med standard skilt. Postkasseskiltet har målene 53 x 94 mm og skal være i hvitt med sort skrift. Beboere bærer kostnad ved utskifting/fornying av skilt. Av andre typer skilt er kun postens postkasseskilt av type hvit bakgrunn med sort skrift godkjent.

Husdyrhold

Styret kan gi tillatelse til husdyrhold etter at naboene er gitt anledning til å uttale seg.

Sist endret 07.04.2015 av styret i Borettslaget Torshov kvartal II.

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

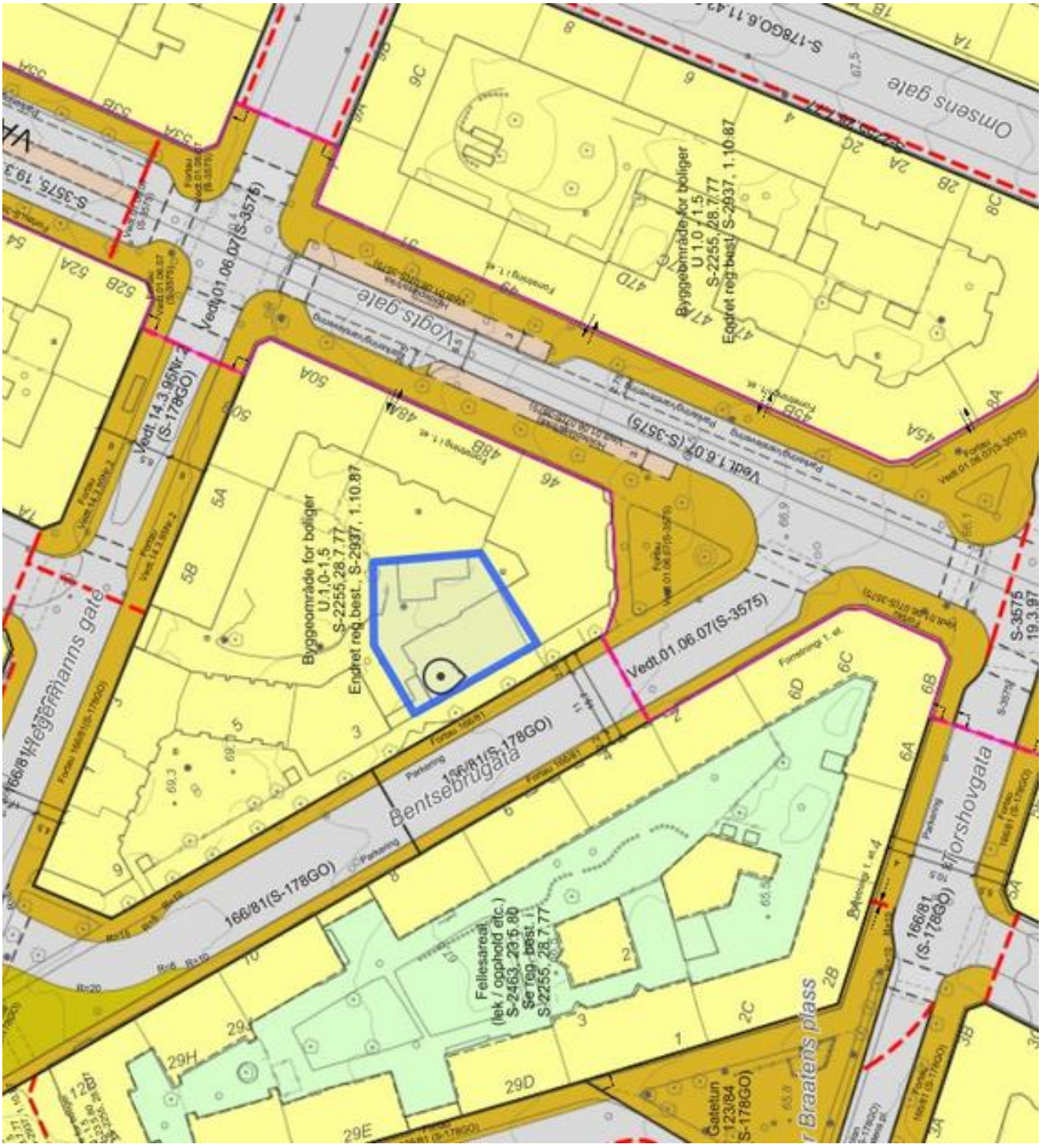
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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


Omsens gate
Vogts gate
Bentsebrugata
Vedt.01.06.07(S-3575)
166/81(S-178GO)
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg best. S-2937, 1.10.87
Fellesareal
(lek./ opphold etc.)
S-2463, 23.5.80
Se reg. best. i
S-2255, 28.7.77
Gatetun
123/84
S-178GO)
Braatens plass

ad 209.1917 Bl.17 15/10 1917

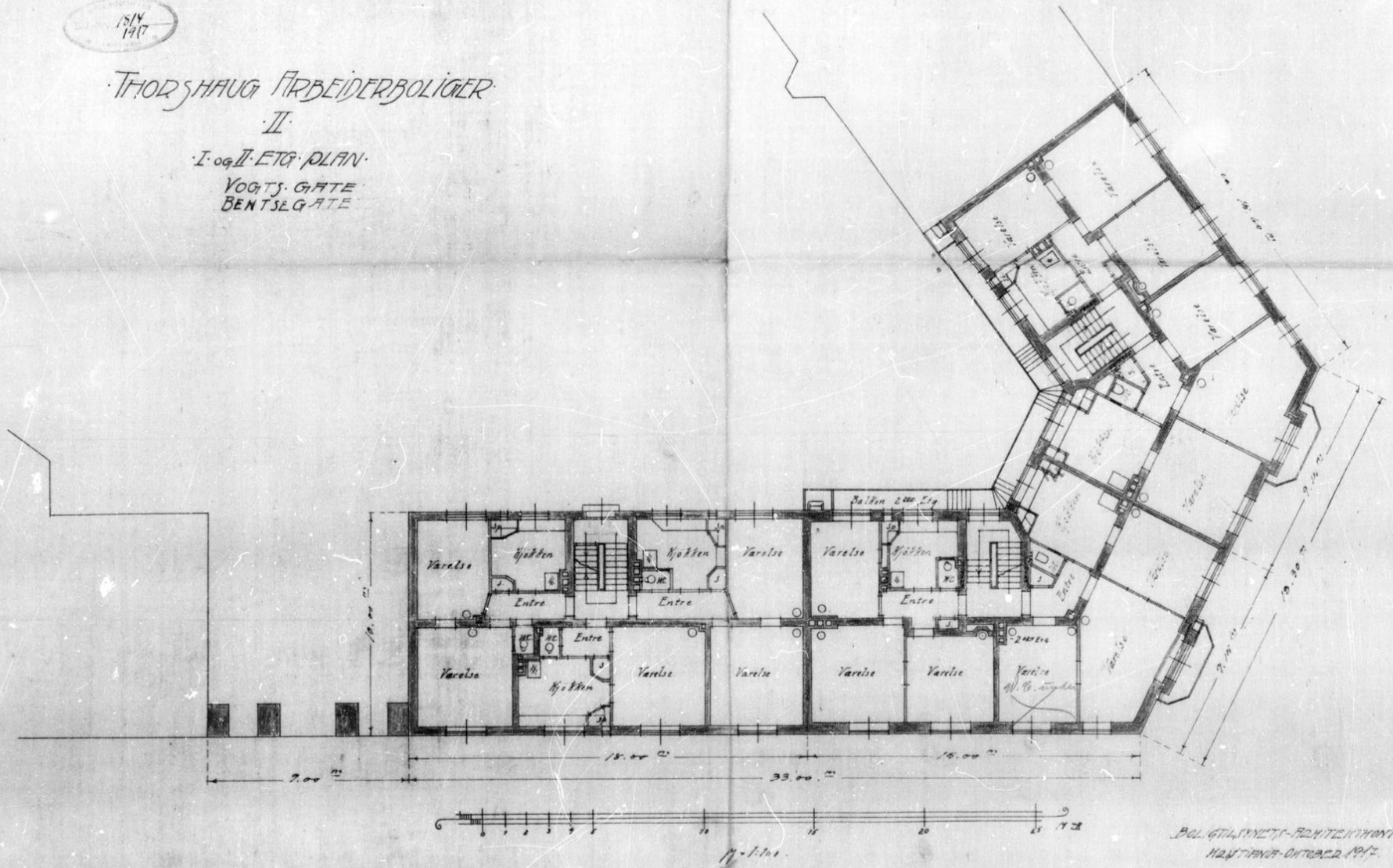
15/4 1917

THORSHAUG ARBEIDERBOLIGER

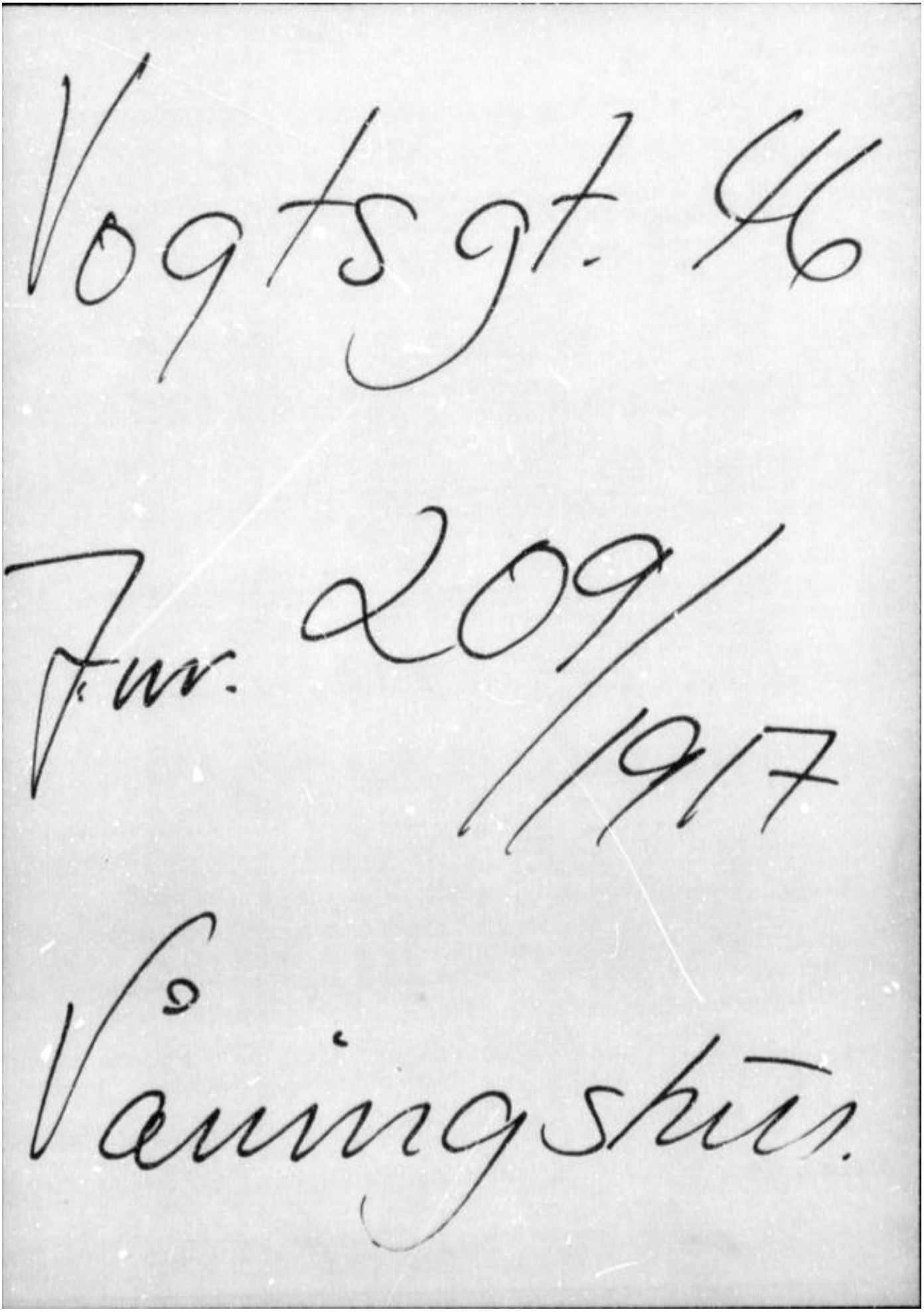
II

I- OG II- ETG- PLAN

VOGTS- GATE
BENTSE GATE



BOL. TILSYNETS- ARKITEKTKONTOR
HAUGESUND- OKTOBER 1917.


Vogtsgt. 46
Fur. 209/1917
Vaaingshūs.

B.D.J.No. 209. 1917.
Bilag.

865
17

483
17

Expeditions-Dokument

angaaende vaaningshus (arbeiderbolig)

paa Matr.-No. 46 Vogtsgate ~~Bentsbrogaten~~.

Indleveret 6te juni 1917. Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt ~~Vand- og Klosetvæsenet, til Afgivelse af de i § 89 omhandlede Bestemmelser.~~ Sundhetskommissionen.

Kristiania den 7de juni 1917. Vilh Bryhn

1602
1917

Tomten er parcel av N. 3 f
Sundhetscom. Opmaaling
er ikke rekvirert
Saavel bagre gate som Bentsbro-
gaten er oparbeidet
Bentsbrogaten er regulert i 15.7 m
bredde men vil bli fastsat ubetinget
til 20 m. Stigning 1:60
bagre gate er 20 m bred med 1.5 m
hvggelinjer paa hver side. Stigning
1:29.3
Den forh. hjemmelsmand maa forlange
reguleringskommissionen

Kristiania 11 juni 1917
Hjalmar Eek

Jnr. 202/17.

Sundhetskommissionen har fattet følgende

beslutning:

Dispensatien fra bygningslovens § 43^4 med hensyn til høide og lysforhold i bryggerhuse og rulleboder anbefales ikke indvilget. Dispensation fra § 29^{10} anbefales ikke indvilget for overkjælderen som folkerestaurant. W.C.rummene maa skaffes tilstrækkelig lys og effektiv ventilation. Da manzardtak som væg til beboelsesrum har vist sig ikke altid at yde fuld beskyttelse mot kulde og fugtighet, forbeholder man sig at skride ind, ifald man finder det paakrævet. Alle dampavtræk maa føres til pipen gjennem ventil med fuld aapning. Trapperummene maa ventileres og skaffes tilstrækkelig lys. paa øverste reposer. Gaardspladsen maa brolægges paa en av sundhetskommissionen godkjendt maate. Kloakplan mangler.

Kristiania sundhetskommission den 27de juni 1917.

KGL. SUNDHEDSKOMMISSIONS J.No. 857. 1917. INGENIØR

Thevanz

midl 28/617.

Overmaa Hr. Bygningssjefen sinaw Anmeldning til Jer, anstående Påbygninger.

1) Opmåling maa (rekvireres) og Nabotorvarsling hinglæses.

2) For om påtænkte Utvidelse av Bunkersbrygarm til 20 m. maa Havnevæsenet uttales.

3) Kontorbygning maa snarest fremsendes. Mindre Bølgebrydere i Nærheden for dens S.& V. høie Bygning bør være 2 Stm. og de mindre Bølgebrydere i III & IV som er av 1 Stm. ikke opbygges bra Knapper ligesom Pipene i denne Bæg må ha gjennemgående 1 St. Bøiger se Bl. 14 der samme er tilfælden med de mindre Bølgebrydere i Fr. Bæg. Bl. 2 & 3.

4) Da Kloakplan mangler må denne snarest indsendes hvilket da. maa forstaas saaledes, at Kjælderetagerne Beliggenhet i Forhold til Gate og Kloak, sammenholdt med Kommissionens ikke anbefalede Dispensation fra § 43 4 for Høide og Lysforhold i Bryggerhuse og Rulleboder.

5) For N. B. Anlæggen må Ammoniaks-svarvet indsmøres hvert år.

6) Arealet må anbringes hvor Bjælkelag ikke kommer 0,30 m over Terræn.

7) For Fundamentbringen forbeholder man sig at træffe Bestemmelser ved Tomtens Regulering.

8) Hoveddøre synes for smale og lave § 45 ½ ligesom Vinduerne må forøges. § 48.

9) Bygningens på Hjørne af Vogn Gr. og Bentsebrogt får for laveste Kjelder er 1,90 mm må være mindst 2,25 og da ha. ilagsat Pan §§ 43 ½ 70.

10) Trappeindretningen med Vaskerum kan passere ma Hjørne man er i Tvivl om da i Baadenrum ombragte Trin op og med er no nogen særlig Regler og Hvad bør slåes inden Aarsager.

11) Facaden Taggrenne trænger Vedhjemmelse § 49.

12) De skrå Tagflader (er skridende mod § 33 ligesom) den må ridsjeres for den ilagsatte Konstruktion.

13) De på Hjørnet i I Etg ombragte Vaskepulterbygninger Bl. 10 med Indretninger synes at stride mod § 62 hvorfra Reguleringskommissionens Tilladelse må erhverves.

14) Der ansøges om Dispensation fra § 29 10 angående Følgerelsen i Hjørnerne, da Indskudene ikke anbefales af Sundhedskommissionen og således formentlig blir at nægte; det indre Areal er her er 364 m² mens den samlede Beboelse for alle 31 Bygninger er 344, m².

15) Man henhaar Specielle Opmærksomheden på Ammoniakrum; Påskrivning på Bygningsommeldelsen både så hvor særlig Midlerne synes at bli for svage. Bl. 3. 5 & 8.

Ansøgningen må indsendes.

Kr. nia, 30 Juni 19:7
for Ingeniørens
Chr. Holm.

Overrendes Kra. Brandkorps.
Kra. 4 Juli 1918
[illegible]

353 17

Man finder ikke anset særlig at indvende mot Planene. Åpen mellom Kjelder og Trappe-rum forlanges solide og selvlukkende.

Kristiania 7 juli 1917.

Kr. kr. j. no. 379/17 J. Lorentzen Nybrad.

Tilbakesendes hr. bygningschefen i Kristiania.
Brandstyret har i møte 13de ds. fattet føl-gende beslutning:
Brandstyret har intet at erindre mot det anmeldte arbeides utførelse, naar de av brand-styret under 2. juli 1917 foreslaaede betingelser for indvilgelse av andragende til kongen om dispensation fra forskjellige bestemmelser i bygningsloven vedkommende den her omhand-lede bygning efterkommes.
11.12 Kopi av den nævnte brandstyreberetning av 2. juli 1917 vedlagges. —
Kristiania brandstyre, 14 juli 1917.
J. Backhausen
formand.

Kop

305 17 Overrunder Kra. bygningskommission i anledning indlagelse fra § 48⁴ om h.d. høide og lysforhold. i kjelderrum, som dog ikke er anbefalet av sændelskommissionen, samt kokkjønnen og facaderne. Vedrører i anledning av § 58.

Der indstilles:
" Indlagelse fra § 48⁴ kan ikke imøtekommes.
Facaderne og kokkjønnen godkjendes.
Anledning av § 58 henhold. kommissionen sig til brandstyrets beslutning av 13 ds."
Kristiania d. 25 juli 1917.
H. J. Sparre

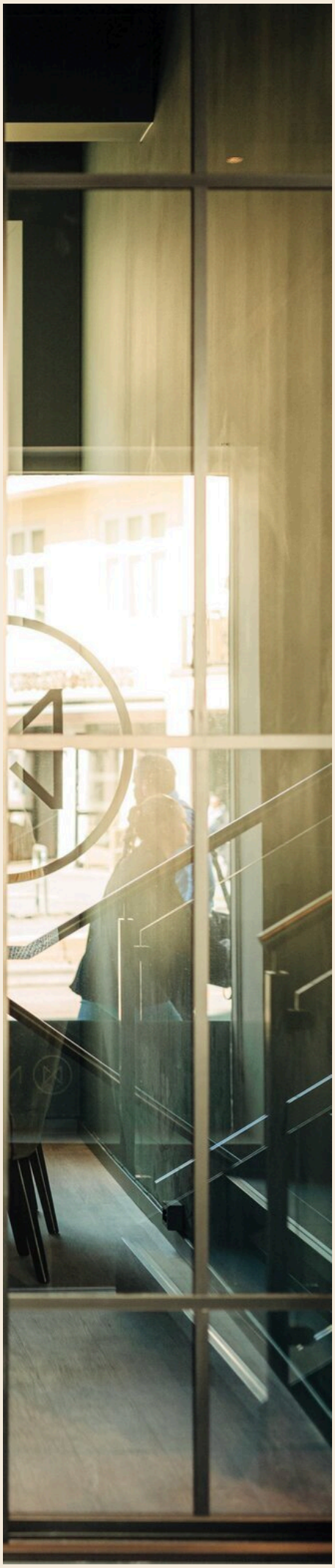
№ 28 25/7.17

Velkommen til

Nordvik Torshov

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar representere boligen din i et av Oslos mest ettertraktede boligmarkeder. Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen, Iladalen og Gamle Oslo er nabolag med sterk identitet og kjøpere som vet hva de vil ha. Det krever meglere som ikke bare kjenner prisstatistikken, men som forstår hva som gjør hvert enkelt nabolag unikt og hvordan den kunnskapen omsettes til et godt resultat for deg. Det er den typen megler du møter hos oss. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0300/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bentsebrugata 1 0476 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 15 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Silje Heggø

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