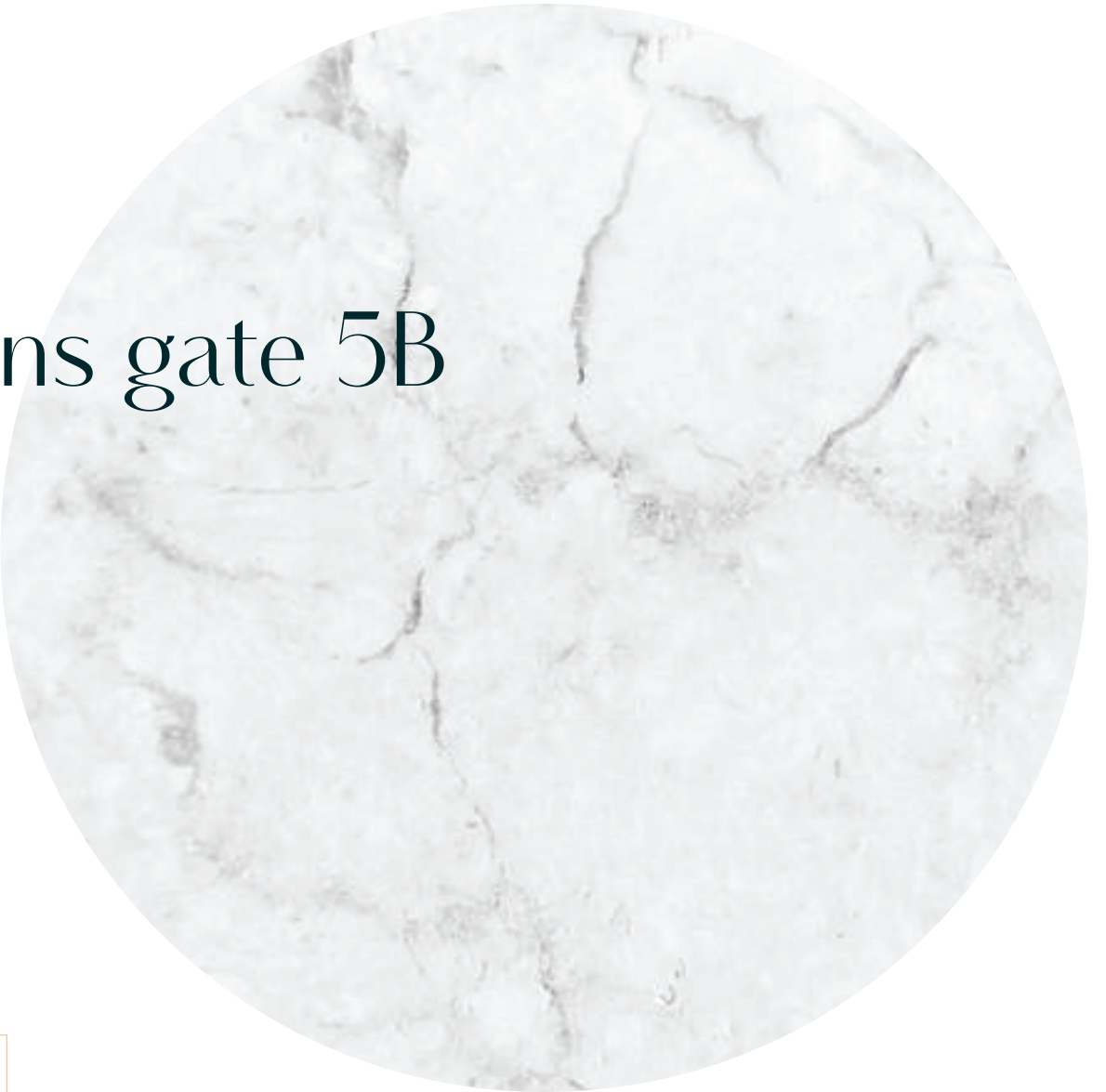


Hegermanns gate 5B



Velkommen til

Hegermanns gate 5B



Salgsoppgaven produsert 11. november 2024

TORSHOV

Klassisk og nydelig 2/3-roms endeleilighet i en velholdt Torshovgård med idyllisk gårdsrom. Mulighet for 2 soverom

Prisantydning	5 180 000,-
Fellesgjeld	316 096,-
Omkostninger	1 240,-
Totalpris	5 497 336,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 261,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	61 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1919

Megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no

Telefon	901 84 046
E-post	i.graven@nordvikbolig.no




GALERIE D'ART
PASTELS CONTEMPORAINS



Kort fortalt

- HEGERMANNS GATE 5B
- Presentert av Vilde Nadden

- Utrolig fin og romslig 2/3-roms endeleilighet i ærverdig Torshov bygård. Her bor du svært sentralt, men allikevel godt tilbaketrukket mot frodig bakgård.

- Leiligheten har gode kvaliteter som blant annet nyere bad fra 2021, flere klassiske detaljer, generøs takhøyde og store vindusflater. Originale tregulv og rikelig av sjarm. Gjennomgående og praktisk planløsning med gode lysforhold fra store vindusflater i alle rom.

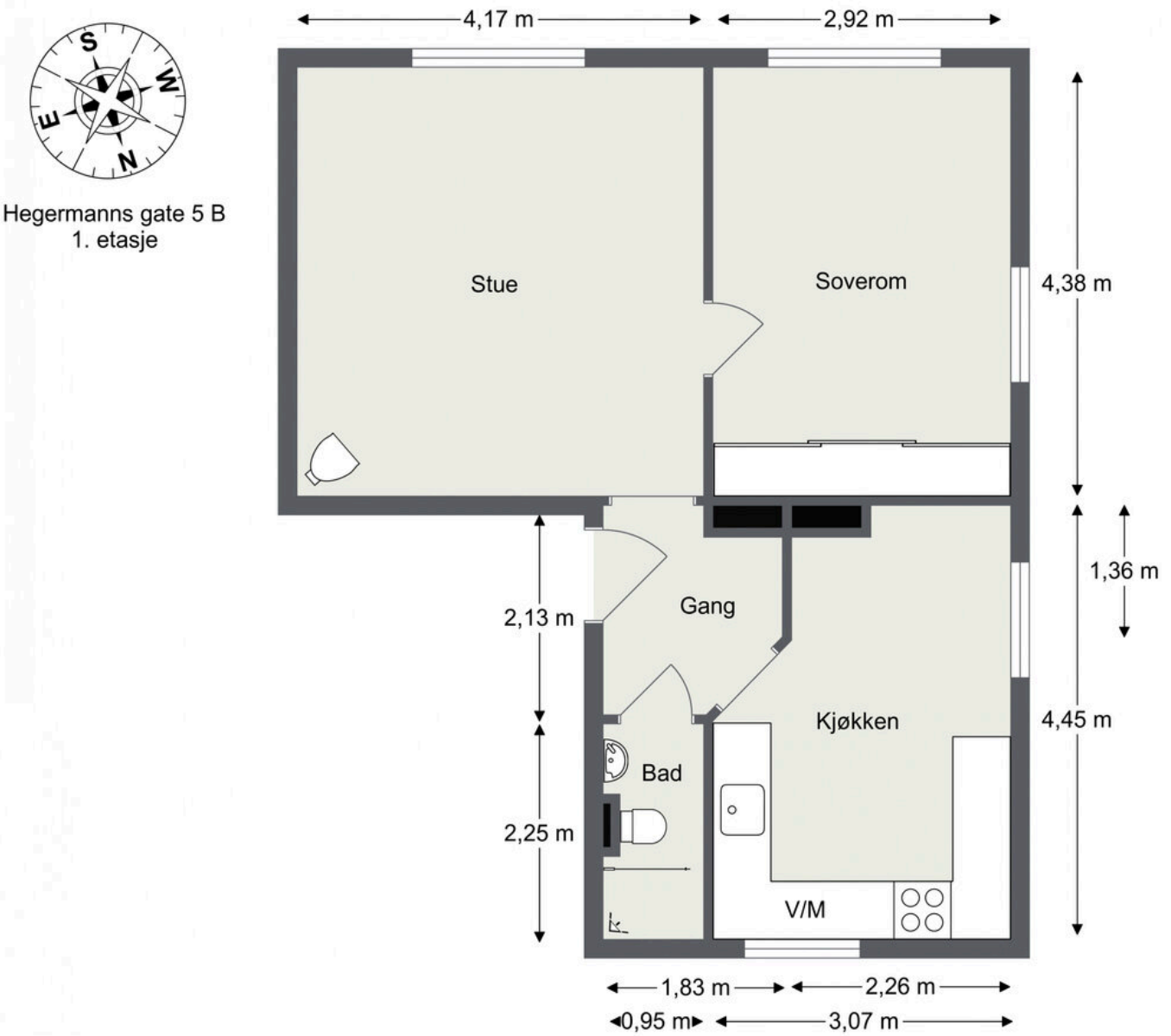
- Soverom og stue mot bakgård
- Peis
- Enkelt å gjøre om til 3-roms. Se alternativ plantegning
- Delikat bad fra 2021
- Hyggelig, separat kjøkken med plass til stort spisebord
- Meget høy 1. etasje
- Ingen forkjøp
- Veldrevet borettslag med solide leieinntekter
- Frodig, stort gårdsrom med gode solforhold, trær, utemøbler m.m.

Arealer og innhold

BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	61 kvm

Beskrivelse

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Stue, kjøkken, bad, gang og soverom.
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod: 5,9 kvm. Loftbod: 3 kvm måleverdig areal. Ca. 6,5 kvm gulvareal. Deler av arealet er ikke målbart grunnet lav takhøyde.
Total BRA: 61 kvm.



Forklaring av bilde/rommet


FORMES & FIGURES
GALERIE D'ART





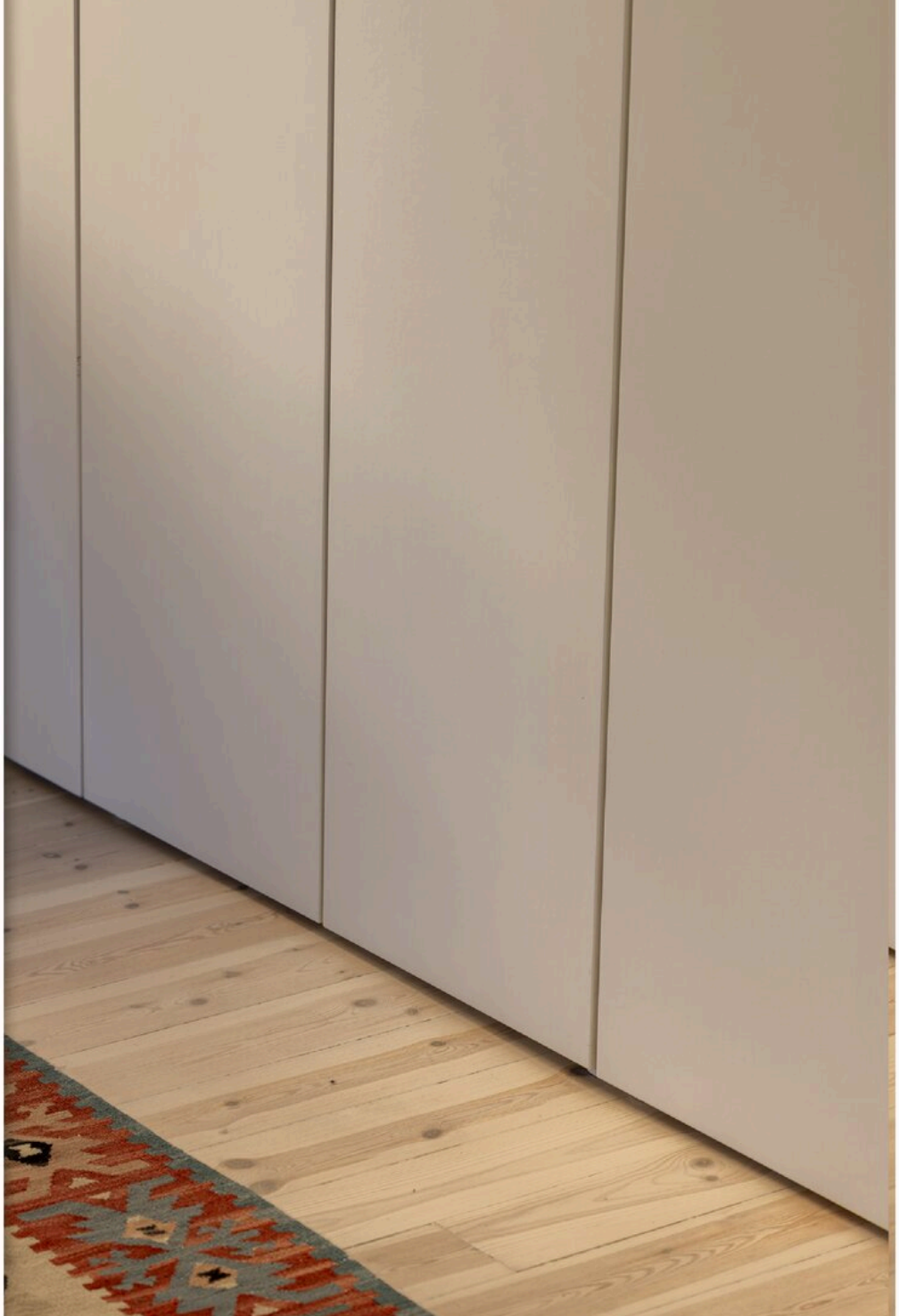



PASTELS CONTEMPORAINS



















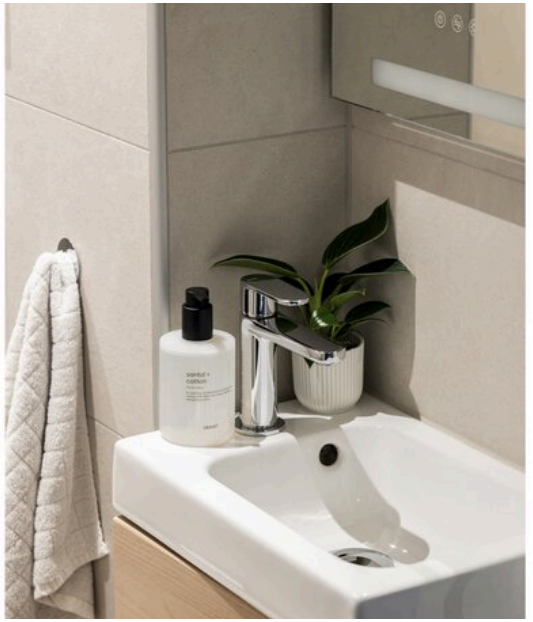




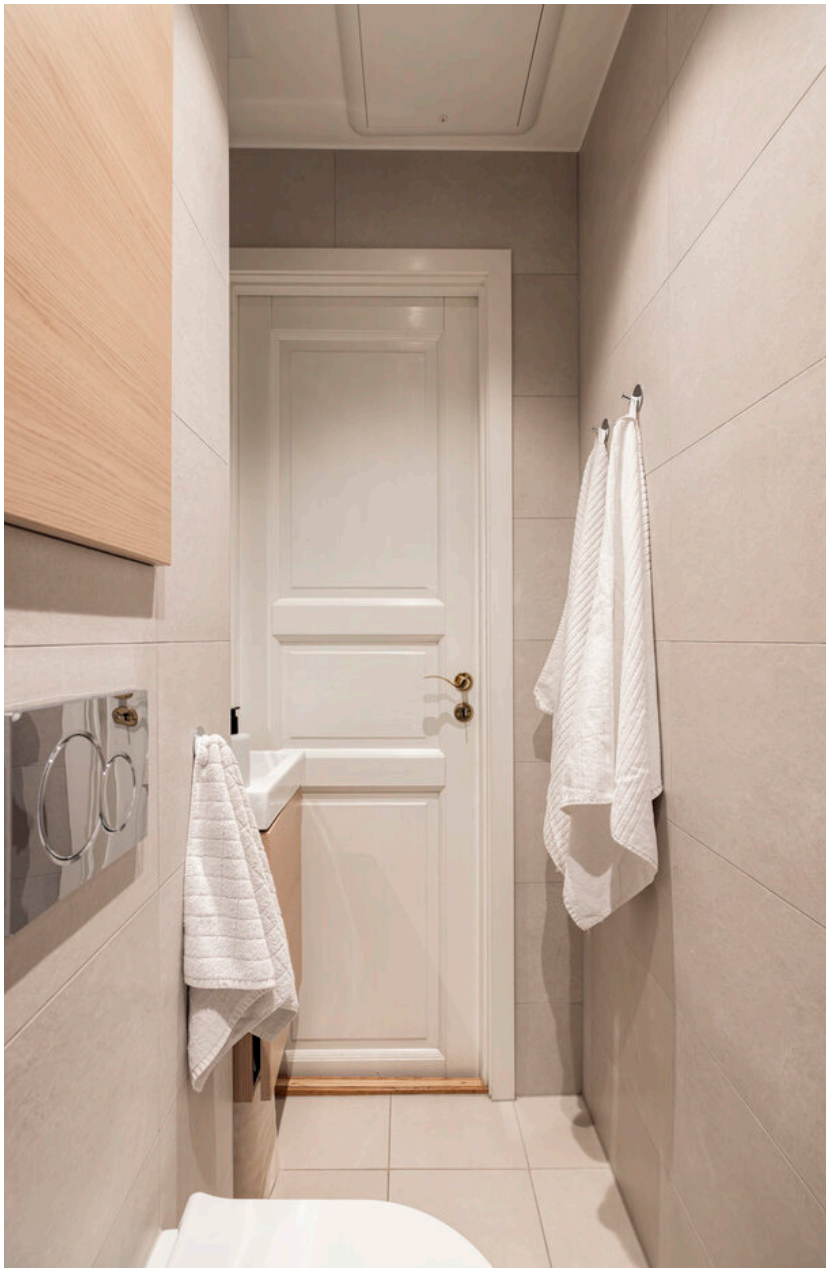













P
09-20
(09-20)
P
40

Informasjon

Hegermanns gate 5B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0342/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Hegermanns gate 5B, 0478 OSLO
Gnr 225, bnr 98 i Oslo kommune
Andelsnr 68 i Torshov Kv 2 Borettslaget, org.nr. 953144069

Selgere
Eline Vitsø Bjørnstad
Mikkel Avlund Timberlid

Kjøpesum og omkostninger
5 180 000,- (Prisantydning)
316 096,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 496 096,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
500,- (Tinglyst pantedokument)
---
1 240,- (Omkostninger totalt)
---
5 497 336,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1919

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 61 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Stue, kjøkken, bad, gang og soverom.
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod: 5,9 kvm. Loftbod: 3 kvm måleverdig areal. Ca. 6,5 kvm

gulvareal. Deler av arealet er ikke målbart grunnet lav takhøyde.
Total BRA: 61 kvm.

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

Innhold

Leiligheten ligger i en høy 1. etasje og består av entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
I tillegg disponerer boligen en loftsbod og en kjellerbod på ca. 6 kvm.

Borettslaget har en stor og hyggelig bakgård med gressplen, utemøbler, trær og beplantning.
Det er også tilgang på sykkelbod og fellesvaskeri.

Standard

GANG
Praktisk yttergang med god plass til oppheng av tøy og plassering av sko. Selger har i dag et vegghengt stativ, men det er også plass til å sette inn garderobeskap her hvis man ønsker det. Flislagt gulv med underliggende varme og malte veggflater. Inngang til de fleste rom fra gangen. Porttelefon montert på vegg. Sikringsskap i felles trappeoppgang.

STUE
Koselig og lys stue med god plass til stor sofagruppe og TV-møblement. Det er også plass til spisebord dersom man ønsker det. Stort vindu gir godt med naturlig lys og hyggelig utsikt mot bakgården. Dype vinduskarmer - Perfekt for planter og pyntegjenstander. Pent originalt tregulv og malte overflater. Nyere peisovn som varmer godt om vinteren.

KJØKKEN
Separat kjøkken med tidløs innredning og god plass til spisebord. Kjøkkeninnredning fra 2009 med laminerte benkeplater, flislagt backsplash og profilerte fronter. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter. Enkel vask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Waterguard er montert. Stort vindu, uten innsyn. Tidligere døråpning mot soverom er praktisk utnyttet til bokhylle. Opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet.

SOVEROM
Leiligheten har et stort soverom. Soverommet har inngang fra stuen og har god plass til bred dobbeltseng, barneseng, kommoder og stort garderobeskap. Rommet vender mot lukket, indre gårdsrom. To store vindusflater gir godt med naturlig lys.

Dersom man har behov for to soverom kan man enkelt dele dette rommet i to, i og med at det er to store vinduer. Se alternativ plantegning for inspirasjon.

BAD
Utrolig fint bad fra 2021 med gulvvarme og downlights i tak. Delikate fliser i en lys, behagelig tone som gir rommet et tidløst uttrykk. Badet består av dusj, servant og toalett. Badet er praktisk utnyttet med plass til oppbevaring i vegghengt skap over toalett og i skap under servant. Speil med lys. Dokumentasjon på utførelse foreligger. Naturlig avtrekk. Det er opplegg/plass til vaskemaskin på kjøkken.

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:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 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

Oppgraderinger gjort i leiligheten de siste årene:
2024
- Ny stekeovn
- Nye fliser på kjøkkenet
- Byttet til integrert kjøleskap

2023:
- Ny waterguard
- Ny varmtvannsbereder
- Slipt alle gulv

2021:
- Nytt bad.
- Oppgradering av strømkurser
- Ny peisovn

2014:
- Nye vinduer

Modernisering og vedlikehold av borettslaget:
2023/22: Renovering av tak med mer. Ny takstein og bytte av eldre vinduer, samt rehabilitering av balkonger
2023: Utbedre elektrisk anlegg i fellesområder kjeller/loft fortsettelse. Befaring og rapport på el-anlegg i fellesareal
2022: Befaringsnotat OBF Teknisk
2021: Renovering av tak med mer i Vogts gate 46. Ny takstein og bytte av eldre vinduer, samt rehabilitering av balkonger
2021: Spyling av rør
2020: Male oppganger
2019: Tilstandsrapport av alle loftsvinduer
2018: Gjennomført brannsikringsarbeid i kjellere, oppganger og loft
2017: Installert nedgravd søppeltømmingsarbeid
2016: Installert nytt brannalarmsystem i alle leiligheter og oppganger
2015: Branndører + brannsikring

Sammendrag selgers egenerklæring

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Svar: Pusset opp bad i 2021. Firma: Søstrene Amundsen. Kun av faglært.

2. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Ferdigattest fra Oslo kommune foreligger.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Ny VV-bereder i 2023 - Rørleggertjenesten AS Ny Waterguard 2023 - Alna Rør AS. Firma: Flere.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Det har muligens vært noe fuktinntregning rundt ett vindu på soverom. Styret ser på saken nå og planlegger utbedring. Uvvist når dette har skjedd, kan være en gammel sak.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Svar: Noe mugg på tapet under kjøkkenbenk. Fagmann fra forsikringsselskap mente dette skyldtes kondens og at problemet ville forsvinne dersom man fjernet tapeten. Tapeten ble fjernet i januar 2024 og jeg har ikke sett kondens eller sopp i ettertid.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Ny kurser ble satt inn i 2022. KB Elektro.

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

21 Er det foretatt radonmåling? Utført 2024 av radonmannen AS. Utført 2024 av radonmannen AS. Jobben ble bestilt av sameiet, dokumentasjon ligger på sameiets hjemmeside og i boligmappa. Målingene ble foretatt i kjelleren i Hegermanns gate 5 og viste middelverdier på 120 bq/m3. Basert på målingene ble det ikke anbefalt å gjøre tiltak. Verdi: 120 bq/m3.

Se hele egenerklæringsskjemaet vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Ole Hermann Krefting

Byggemåte

Klassisk bygård i "Torshov-design" som ble bygget i sammenheng med utformingen av Torshov By, og er en del av de klassiske Torshovgårdene. Torshovgårdene er særegne i sin utforming, med store leiligheter, høyt under taket, prektig utforming og store bakgårder. Ideen var å bygge rimelige, men samtidig staselige leiligheter for datidens arbeiderklasse. Arkitektene var opptatt av å utforme store parklignende bakgårder etter engelsk design.

- Boligblokk over 3 etasjer + kjeller og loft.
- Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser.
- Grunnmur av teglstein.
- Bærende elementer av teglstein og mulige forekomster av treverk og stål.
- Etasjeskillere av trebjelker, antatt isolert med stubbloftsleire.
- Vinduer med 3-lags glass fra 2013(montert i 2014).
- Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med normal slitasje på overflatene, med unntak av himlingen i de fleste rom. Krakeleringer og sprekkdannelser forekommer i himlingens overflate. Skjevheter forekommer i konstruksjonen, da særlig i gangen hvor det ble målt 20 mm på langs av rommet(gangen). Badet ble rehabilitert i 2021 og fremstår jevnt over med normal slitasje. Det bemerkes at avtrekket på badet anses som svakt og tiltak anbefales for å bedre utluftingen av våtrommet. Kjøkkenet med enkelte bemerkninger vedrørende svellinger i benkeplaten og bunnplaten under

kjøkkenvasken. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,72 m.
Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet og en vedovn i stuen.
Varmekabler på badet og i gangen.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.
Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet.
Stoppekranen er montert i himlingen på badet.
Automatiske sikringer.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat var utplassert.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Kjøkken: Ventilator med kullfilter holder TG 2 iht NS3600. Svellinger, etter fukt, i benkeplaten forekommer, særlig rundt oppvaskmaskinen og vaskemaskinen. Mindre
svelling i skjøten ved kjøkkenvasken. Svellinger i bunnplaten under kjøkkenvasken. Øvrige flater fremstår med generelt normal slitasje. Merk at generell slitasje må forventes da kjøkkenet er brukt. Avløpet fra kjøkkenvasken henger på midten og har dermed et motfall. Røret må festet til vegg slik at rørene har en tilstrekkelig helning.
- Andre rom: Himlingen i leiligheten har krakeleringer og sprekkdannelser i overflatene. Mulig pussen har løsnet og utbedringer er nødvendig for et varig slett tak. Enkelte sprekker forekommer på øvrige veggflater.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon får automatisk TG 2 iht NS3600. Det ble utført en papirtest for å teste avtrekket på badet og avtrekket fremstår som lavt. Dette kan føre til vedvarende høy luftfuktighet på badet og kan redusere levetiden til f. eks servantskapet, samt danne kondens på rørkoblinger (ref punkt 6.1).

VENTILASJON
Ventilasjonen i leiligheten baseres på en naturlig oppdrift og med en ventil på badet. Avtrekket på badet var ikke tilstrekkelig ved papirtest og kan medføre at den fuktige luften på badet ikke ventileres ut tilstrekkelig. Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse bør stå i en åpen stilling slik at det er en viss tilluft.

EL-ANLEGG
Automatiske sikringer med jordfeilautomater og 32 amp hovedkurs. Sikringene ble skiftet ut i 2022.

VVS
- Vanntilførselen i boligen baseres på rør-i-rør fra 2021. Fordelerskapet med tilhørende stoppekran og fordelerstammer er montert i himlingen på badet. Stoppekranen hadde en tilstrekkelig funksjon ved test. Det ble observert kondens på fordelerstammene og dryppmerker på baksiden av inspeksjonsluken. Lekkasjevann ledes
til sluk via flere hull i inspeksjonsluken som da slipper vannet ned på baderomsgulvet. Merk risiko for at lekkasjevann kan trekke inni gipsen rundt fordelerskapet.
- Avløpene i boligen er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.
- Vegghengt toalett med innebygget sisterne. En drensspalte for synliggjøring av lekkasjevann fra sisternen er etablert i en flis på innkassingen, vendt mot dusjen.

Innbo og løsøre

Dette medfølger:
- Hvitevarer på kjøkken.

Dette medfølger ikke:
- Ingen taklamper.
- Vaskemaskin.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet og en vedovn i stuen. Varmekabler på badet og i gangen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har oppgitt følgende angående strømforbruk:
Omtrentlig strømforbruk per år: 8500 - 9000 kWh - Om sommeren har vi fått strømregning på omtrent 400 kroner per måned. Om vinteren kommer den omtrent 1800 kroner per måned - alt ettersom hvor mye vi fyrer i peisen

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 261,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett (fra 2025), felles bygningsforsikring, trappevask, vaktmester,

renter/avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt) m.m.

Fordelt slik:
Dugnadsbidrag: 75,-
Felleskostnader: 1 747,-
Renter og avdrag nr. 1: 1 372,-
Renter og avdrag nr. 2: 1 067,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 292 828,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 5 171 311,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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

Det var derfor ikke mulig å innhente ligningsverdi. Oppgitt tall er derfor hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telia (tidligere Get) for leveranse av kabel-TV. Kostnaden for dette er p.t. inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget sier opp avtalen med Telia om levering av kabel-TV, med virkning fra 01.01.2025.
Borettslaget inngår kollektiv avtale med GlobalConnect om levering av internett med hastighet 1000/1000mbps for kr. 219 pr. mnd/per boenhet for fem år.

Opplysninger hentet fra meglerbrev. I følge styreleder vil internett være inkludert i felleskostnadene når den nye avtalen er i gang, ikke TV. Det må da evt. betales selv av andelseier.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget Torshov Kv II med organisasjonsnummer 953144069 består av 70 boligenheter og i tillegg et næringslokale som leies ut til Espresso House.
- Adressene i borettslaget består av: Bentsebrugata: 1, 3, 5 og 9. Hegermanns gate: 1, 3 og 5 og Vogts gate 46.
- Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF).
- Mail: torshov2@hotmail.com

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.

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

SKILT
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

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

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

RENHOLD
Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Absolutt Rent AS.

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.

- Hvordan har selger opplevd driften og informasjonen fra styret? Svar: God informasjonsflyt og god drift, fornuftig takt på det som er byttet ut. Gården virker velholdt og om sommeren stelles det veldig bra i bakgården. Flinke til å måke om vinteren også.

Styret opplyste i en e-post pr. 14.08.24 at det er pr nå ikke planlagt større arbeider i borettslaget i nærmeste fremtid, kun normalt vedlikehold. Men at gården er hundre år gammel, så må alltid ha et lite forbehold om at uventede ting kan skje.

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 - se vedlegg i salgsoppgave:
2026: Vedlikeholdsspyling av rør
2025: Fortsettelse av utbedring av kjelleområder mtp fukt
2024: Utbedring av kjelleområder mtp fukt. Beskjære trær. Utbedre elektrisk anlegg i fellesområder kjeller/loft fortsettelse

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

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.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 316 096,- pr. 01.11.2024

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94927024572, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.11.2024: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 197
Saldo per 05.11.2024: 10 941 450
Andel av saldo: 136 596
Første termin/første avdrag: 20.04.2016 (siste termin 20.03.2041)

Lånenummer: 94927045596, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.11.2024: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 274
Saldo per 05.11.2024: 14 378 130
Andel av saldo: 179 501
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.

Det er ikke IN-ordning for noen av lånene p.t.

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et negativt årsresultat på kr. -753 129,- for året 2023. Se årsregnskapet vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes. Se husordensreglene og vedtektene for mer informasjon.

Dyrehold

Husdyr krever tillatelse fra styret, se vedtektene.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 76959692

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 494 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 seksjon/andel/leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av

vedtektene.

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 2023.

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

Adkomst fra Hegermanns gate. Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling

Utført 2024 av radonmannen AS. Jobben ble bestilt av sameiet, dokumentasjon ligger på sameiets hjemmeside og i boligmappa. Verdi: 120 bq/m3, målt i kjeller. I følge styreleder var det ikke nødvendig å gjøre tiltak pga. verdiene som ble målt. Konferer med styreleder for mer info.

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. Her finner du hyggelige kaféer som Espresso House, Backstube og Baker Hansen. Like nedenfor ligger "Grisen", en populær restauranten/bar med uteservering om sommeren. Myrens Verksted er rett utenfor døren med blant annet klatrepark, squash, golfsenter og treningssenter. Sats, samt Kino på Ringnes Park ligger like nedenfor. Et trikkestopp unna er Sandaker senter med blant annet vinmonopol, apotek og dagligvareforretning.

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon finner du også i nærområdet. Det er et minutt å gå til trikk 11, 12 og 13 med avgang ca. hvert 5. minutt til bl.a. Grünerløkka/Sentrum og Storo/Grefsen. Det er også kun et minutts gangavstand til bussrute 20 via Majorstuen til Skøyen. Andre bussruter i nærområdet inkluderer blant annet rute 30 via BI Nydalen til Huk/Bygdøy, rute 37 via St. Hanshaugen til Oslo S. og rute 54 via Brugata til Aker Brygge. Flybussekspressen går fra Ring 2. T-bane på Storo/Sinsen sikrer enkel adkomst til alle retninger i byen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

- Foreligger ekspedisjonsdokument på "vaaningshus" datert 1917.

- Foreligger ferdigattest for installasjon av felles brannalarmanlegg fra 2017.
- Det foreligger en ferdigattest for utskiftningen av sluket på badet, datert 24.10.2022. Det ble oversendt en link til www.boligmappa.no hvor det ligger dokumentasjon for blant annet badet og ny varmtvannsbereder.

Vedr. originale bygningstegninger:
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen. Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen. Det meste stemmer med dagens planløsning, men gangen har blitt utvidet og det var opprinnelig en døråpning mellom kjøkken og soverom. Eiendommen selges slik den fremstår på visning. Kjøper må eventuelt søke om endringer dersom man ønsker det.

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

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter S-2255, datert til 28.7.77. Endret reg. bestemmelse etter S-2937, datert til 1.10.87.

Omkringliggende eiendommer har følgende reguleringer:
Byggeområdet for boliger etter S-2255, datert til 28.7.77. Endret reg. bestemmelse S-2937, datert til 1.10.87.

Eiendommen er oppført på Gul liste. Alle eiendommer som er oppført på Gul liste, har kulturminneverdi. Hvis en eiendom står oppført på Gul liste, skal Byantikvaren uttale seg i alle byggesaker som berører eiendommen. Det betyr at man må søke Plan- og bygningsetaten før man setter i gang arbeider som medfører endringer.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/98:
26.01.1955 - Dokumentnr: 401318 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1 035.-
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

26.01.1955 - Dokumentnr: 401318 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1 035.-
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

KONTRAKTEN KAN PANTSETTES
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

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

13.02.1901 - Dokumentnr: 900018 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA SANDAKERVN 31 - UTGÅTT

15.04.1920 - Dokumentnr: 900277 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:18
OG SANDAKERVN 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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik

mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 18 987,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. november 2024

Megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 93855940

Megler 2

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler

Tlf. 90184046

Meglerforetaket

Nordvik Torshov

Vogts gate 47

0477 OSLO

Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Hegermanns gate 5B

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Hegermanns gate 5B
0478 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 30/10/2024

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:225, Bnr: 98
Hjemmelshaver:	Mikkel Avlund Timberlid / Eline Vitsø Bjørnstad
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	68
Byggeår:	1919
Tomt:	494 m²
Kommune:	0301 - Oslo Kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Mikkel Avlund Timberlid
Befaringsdato:	28.10.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med tilsvarende kvartalbebyggelse fra samme tidsperiode. Delvis skjermet bakgård som er beplantet med gressplener og stedlige vekster.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 3 etasjer + kjeller og loft. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser. Grunnmur av teglstein. Bærende elementer av teglstein og mulige forekomster av treverk og stål. Etasjeskillere av trebjelker, antatt isolert med stubbloftsleire. Vinduer med 3-lags glass fra 2013(montert i 2014). Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og tekket med takstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med normal slitasje på overflatene, med unntak av himlingen i de fleste rom. Krakeleringer og sprekkdannelser forekommer i himlingens overflate. Skjevheter forekommer i konstruksjonen, da særlig i gangen hvor det ble målt 20 mm på langs av rommet(gangen).
Badet ble rehabilitert i 2021 og fremstår jevnt over med normal slitasje. Det bemerkes at avtrekket på badet anses som svakt og tiltak anbefales for å bedre utluftingen av våtrommet.
Kjøkkenet med enkelte bemerkninger vedrørende svellinger i benkeplaten og bunnplaten under kjøkkenvasken.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,72 m.
Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet og en vedovn i stuen.
Varmekabler på badet og i gangen.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.
Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet.
Stoppekranen er montert i himlingen på badet.
Automatiske sikringer.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat var utplassert.

DOKUMENTKONTROLL:
www.propcloud.no
www.oslo.kommune.no
www.boligmappa.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og oversendt dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Malt tapet. Brystningspanel. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Heltre gulvbord(furu). Flislagt gulv på badet og i gangen.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2021: Vedovn montert.
2021: Badet ble rehabilitert.
2021/2022: Sikringsskapet ble oppgradert.
2023: Ny komfyr, høyskap med kjøleskap og fliser på bakvegg(backsplash).
2023: Varmtvannsbereder.
2023: Ny taktekking, nedløp og takrenner.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	6	0	0	0	0
1. Etasje	52	0	0	0	52	0
Loft	0	3	0	0	0	0
SUM BYGNING	52	9	0	0	52	0
SUM BRA	61					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Stue, kjøkken, bad, gang og soverom.

BRA-e:
Kjellerbod
Loftbod

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.
Kjellerbod: 5,9 kvm. Merk at kjellerkonstruksjonen er gammel og fuktig klima må forventes. Lagring av klær, tekstiler etc anbefales ikke.
Loftbod: Ca 6,5 kvm gulvareal. Deler av arealet er ikke målbart grunnet lav takhøyde.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer, garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:
Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på opptil:
16 mm internt i stuen.
20 mm internt i gangen.
Mindre enn 5 mm internt på soverommet.
Ca 10 mm internt på kjøkkenet.
TG 2 settes da avvikene overstiger toleransekravene som er satt i NS3600. Avretting kan utføres ved bruk av avrettingsmasse for et ønske om et plant gulv. Eldre bygårder har ofte skjevheter i konstruksjonen som stammer fra avvik i byggeperioden og generelle setninger som forekommer med tiden.

Vedovnen i stuen ble montert opp i regi av dagens eiere, faktura for montering ble fremvist. Tilstrekkelig avstand til brennbart og ingen sprekker ble observert på befaringsdatoen. Tilstanden til pipeløpet ble ikke vurdert og det foreligger ingen dokumentasjon for om det er utført en piperehabilitering.
TG 1, basert på innvendige forhold i leiligheten.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Mikkel Avlund Timberlid.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

30/10/2024

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2021 med flislagte vegger og slett himling. Det ble ikke påvist noen unormale skader på overflatene med hensyn til alderen.
Naturlig avtrekk, merk avvik under punkt 6.3. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene som f eks bom i flis eller sprekker. Fallforholdet ble målt til 1:50 i dusjen + oppkant. Resterende gulv har et fallforhold på ca 1:50 i retning av sluket, samt en membranoppkant ved dørterskelen på ca 15 mm.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk fra 2021 med tilhørende vannlås. Det ble observert en sveisemembran og klemring i sluket, samt en membran ved dørterskelen til baderomsdøren. Gjennomføringene i veggen for vann og avløp til servanten kan ikke etterses da den er delvis blokkert av vangen til servantskapet. Gjennomføringene må være forseglet med en mansjett, spesielt i området rundt servanten da det er en våtsone.
Dokumentasjon på utførelse foreligger.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg på kjøkkenet, under kjøkkenvasken. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.
Merk at hulltagning er en stikkprøve og skal helst utføres i veggen bak dusjen, men dette var ikke mulig pga plasseringen mot yttervegg/fellesareal/nabo.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp. Se under.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med laminerte benkeplater, flislagt backsplash og profilerte fronter. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter. Enkel vask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Avløpet fra kjøkkenvasken henger på midten og har dermed et motfall. Røret må festet til vegg slik at rørene har en tilstrekkelig helning. Waterguard er montert. Komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert.
Opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet.

Merknader: Mindre svellinger i benkeplaten i området over vaskemaskinen og oppvaskmaskin.
Høyskapet til kjøleskapet, komfyren og flisene på bakveggen ble montert i 2023.
Svellinger i bunnplaten under kjøkkenvasken.
Ukjent når kjøkkeninnredningen originalt ble montert opp.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Det forekommer sprekkdannelser/krakelering i himlingen i alle rom(eks bad), samt enkelte sprekker i øvrige flater. Det ble ikke observert tegn til støvkondens på befaringsdatoen eller andre unormale skader på overflatene. Det ble ikke påvist bom i flisene i gangen ved sporadisk sjekk.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags glass fra 2013. Svelling i utforingen i stuen, antatt etter en blomsterpotte eller lignende.
Inngangsdør fra 1988 med B-30 brannklassifisering.
Vinduene og ytterdørene går fint mot karmen og er lette å åpne og lukke.
Inngangsdøren har passert forventet levetid og utskiftning bør sådan forventes. TG 1 settes da døren går fint mot karm, har normal slitasje og en tilstrekkelig brannklassifisering.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.
Merk kommentar på punkt 6 i egenerklæringsskjemaet til selger.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i boligen baseres på rør-i-rør fra 2021. Fordelerskapet med tilhørende stoppekran og fordelerstammer er montert i himlingen på badet. Stoppekranen hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.
Det ble observert kondens på fordelerstammene og dryppmerker på baksiden av inspeksjonsluken. Lekkasjevann ledes til sluk via flere hull i inspeksjonsluken som da slipper vannet ned på baderomsgulvet. Merk risiko for at lekkasjevann kan trekke inni gipsen rundt fordelerskapet.
Avløpene i boligen er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne. En drensspalte for synliggjøring av lekkasjevann fra sisternen er etablert i en flis på innkassingen, vendt mot dusjen.

Merknader: Kondensdråper og dryppmerker på baksiden av inspeksjonsluken. Dette kan ha en sammenheng med at avtrekket på badet er svakt og dette vil medføre en høyere og mer vedvarende luftfuktighet enn ønskelig.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er montert under benkeplaten på kjøkkenet og har ingen adkomst for inspeksjon.
Vanntilførsel via plastrør og strømtilførsel via fast kobling iht dagens krav. Berederen er lekkasjesikret med en waterguard,
Informasjonslappen til berederen er skjult og årstall/volum kan ikke etterses. Det ligger en bekreftelse fra utførende rørleggerfirma for utført arbeid på boligmappa.no.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.
Det anbefales at det etableres en mulighet for jevnlig inspeksjon av berederen.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1919
Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i leiligheten baseres på en naturlig oppdrift og med en ventil på badet. Avtrekket på badet var ikke tilstrekkelig ved papirtest og kan medføre at den fuktige luften på badet ikke ventileres ut tilstrekkelig.
Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse bør stå i en åpen stilling slik at det er en viss tilluft.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

El-anlegget består i stor grad av utenpåliggende ledninger med en blanding av ujordet og jordede stikk i leiligheten. Det ble ikke observert at det var blandet ujordet og jordet stikk internt i et rom, merk at enkelte stikk kan være skjult.
Automatiske sikringer med jordfeilautomater og 32 amp hovedkurs. Sikringene ble skiftet ut i 2022.
Kursbetegnelsen foreligger, men bør renskrives.
Samsvarserklæringer for arbeider som er utført i regi av dagens eiere foreligger, men ikke fra tidligere eiere.

Merknader: Anlegget er delvis udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.
En el-kontroll bør utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

De foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av leiligheten og i stor grad dagens bruk. Gangen har blitt utvidet.
Det foreligger en ferdigattest for utskiftningen av sluket på badet, datert 24.10.2022.

Det ble oversendt en link til www.boligmappa.no hvor det ligger dokumentasjon for blant annet badet og ny varmtvannsbereder.

Egenerklæringsskjemaet ble innsendt i etterkant av at befaringen ble foretatt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

2.1 Kjøkken Kjøkken

Ventilator med kullfilter holder TG 2 iht NS3600.
Svellinger, etter fukt, i benkeplaten forekommer, særlig rundt oppvaskmaskinen og vaskemaskinen. Mindre svelling i skjøten ved kjøkkenvasken. Svellinger i bunnplaten under kjøkkenvasken. Øvrige flater fremstår med generelt normal slitasje. Merk at generell slitasje må forventes da kjøkkenet er brukt.
Avløpet fra kjøkkenvasken henger på midten og har dermed et motfall. Røret må festet til vegg slik at rørene har en tilstrekkelig helning.

3.1 Andre rom

Himlingen i leiligheten har krakeleringer og sprekkdannelser i overflatene. Mulig pussen har løsnet og utbedringer er nødvendig for et varig slett tak.
Enkelte sprekker forekommer på øvrige veggflater.

6.3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon får automatisk TG 2 iht NS3600. Det ble utført en papirtest for å teste avtrekket på badet og avtrekket fremstår som lavt. Dette kan føre til vedvarende høy luftfuktighet på badet og kan redusere levetiden til f eks servantskapet, samt danne kondens på rørkoblinger(ref punkt 6.1).

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Torshov
Oppdragsnr.	29-0342/24
Selger 1 navn	Mikkel Avlund Timberlid
Selger 2 navn	Eline Vitsø Bjørnstad
Gateadresse	Hegermanns gate 5B
Poststed	OSLO
Postnr	0478

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn:

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 3
Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap:
Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 29-0342/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av fagl.ært
Beskrivelse: Totalrenoverte bad I 2021
Arbeid utført av: Søstrene Amundsen
Filer: Fullstendigrapport baderom.pdf, Ferdigattest bad.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: ifm totalrenovering

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ferdigattest fra Oslo kommune foreligger

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av fagl.ært
Beskrivelse: Ny VV-bereder I 2023 - Rørleggertjenesten AS Ny Waterguard 2023 - Alna Rør AS
Arbeid utført av: Flere
Filer: Melding om utført arbeid - VV bereder.pdf, Utført arbeid Alna rør.pdf, Dokumentasjon VV bereder.pdf

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det har muligens vært noe fuktinntregning rundt ett vindu på soverom. Styret ser på saken nå og planlegger utbedring. Uvvist når dette har skjedd, kan være en gammel sak.

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

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

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Noe mugg på tapet under kjøkkenbenk. Fagmann fra forsikringsselskap mente dette skyldtes kondens og at problemet ville forsvinne dersom man fjernet tapeten. Tapeten ble fjernet I januar 2024 og jeg har ikke sett kondens eller sopp I ettertid.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av fagl.ært
Beskrivelse: Ny kurser ble satt inn I 2022
Arbeid utført av: KB elektro
Filer:

Document reference: 29-0342/24

Samsvarserklæring elektro.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført 2024 av radonmannen AS. Jobben ble bestilt av sameiet, dokumentasjon ligger på sameiets hjemmeside og i boligmappa. Målingene ble foretatt i kjelleren i Hegermanns gate 5 og viste middelverdier på 120 bq/m3. Basert på målingene ble det ikke anbefalt å gjøre tiltak.

21.1 Radonmåling

År: 2024

Verdi: 120 bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

Document reference: 29-0342/24

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

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

Document reference: 29-0342/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 29-0342/24

Document reference: 29-0342/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mikkel Timberlid	c2b8856e429c38a7e0dc20212cf5b8cf7c6fc056	17.11.2024 11:15:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eline Bjørnstad	8f06e1486595b28b9c46acd7ace08e14ccae8663	17.11.2024 11:03:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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

nets

VEDTEKTER FOR TORSHOV KVARTAL II BORETTSLAG

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39.
Sist revidert 26. april 2022.

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.

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.

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 utgiftene til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelser~~.

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

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

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m. v.

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

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.
Hagen.

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

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. 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 rydd iggjort 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 kvartalslag

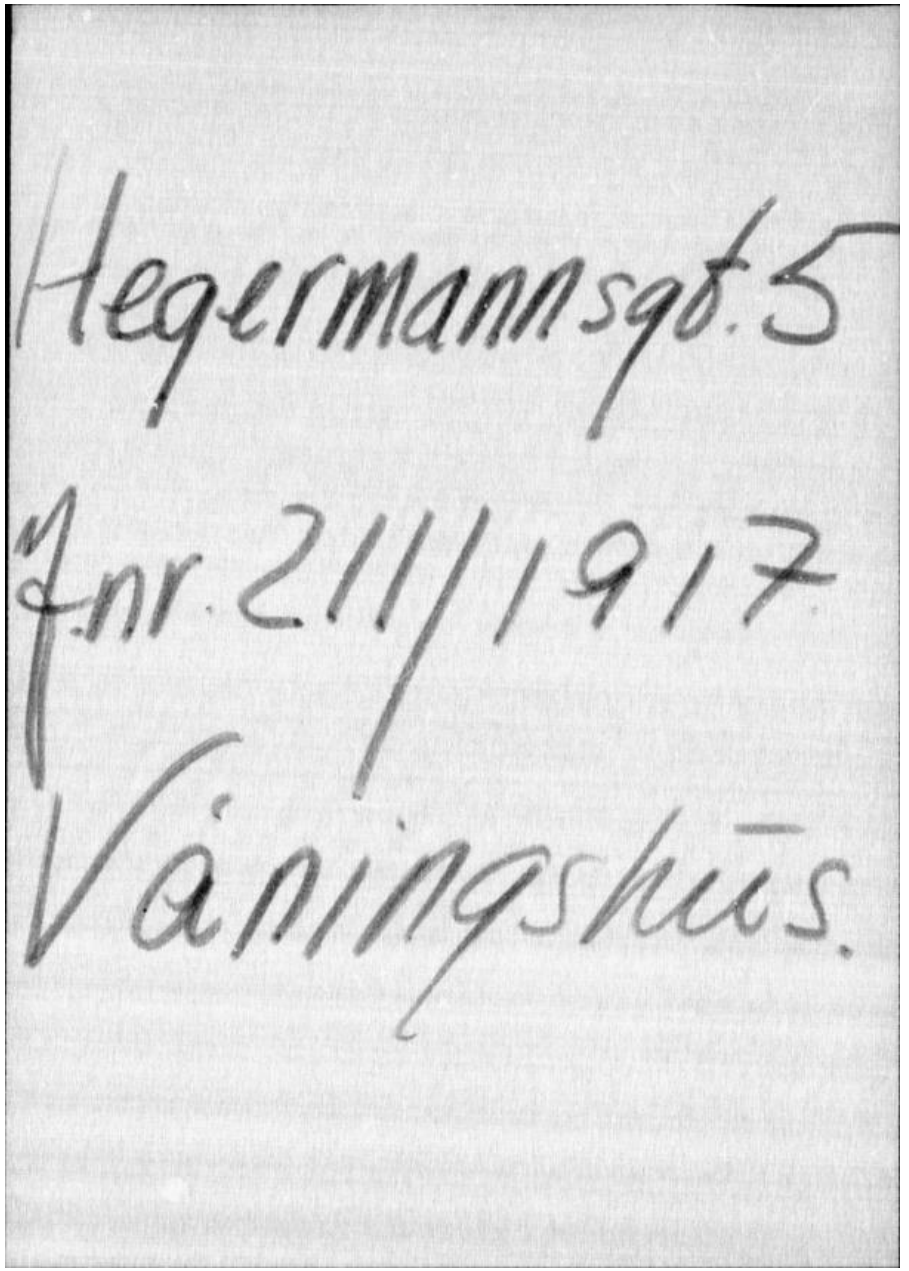
Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

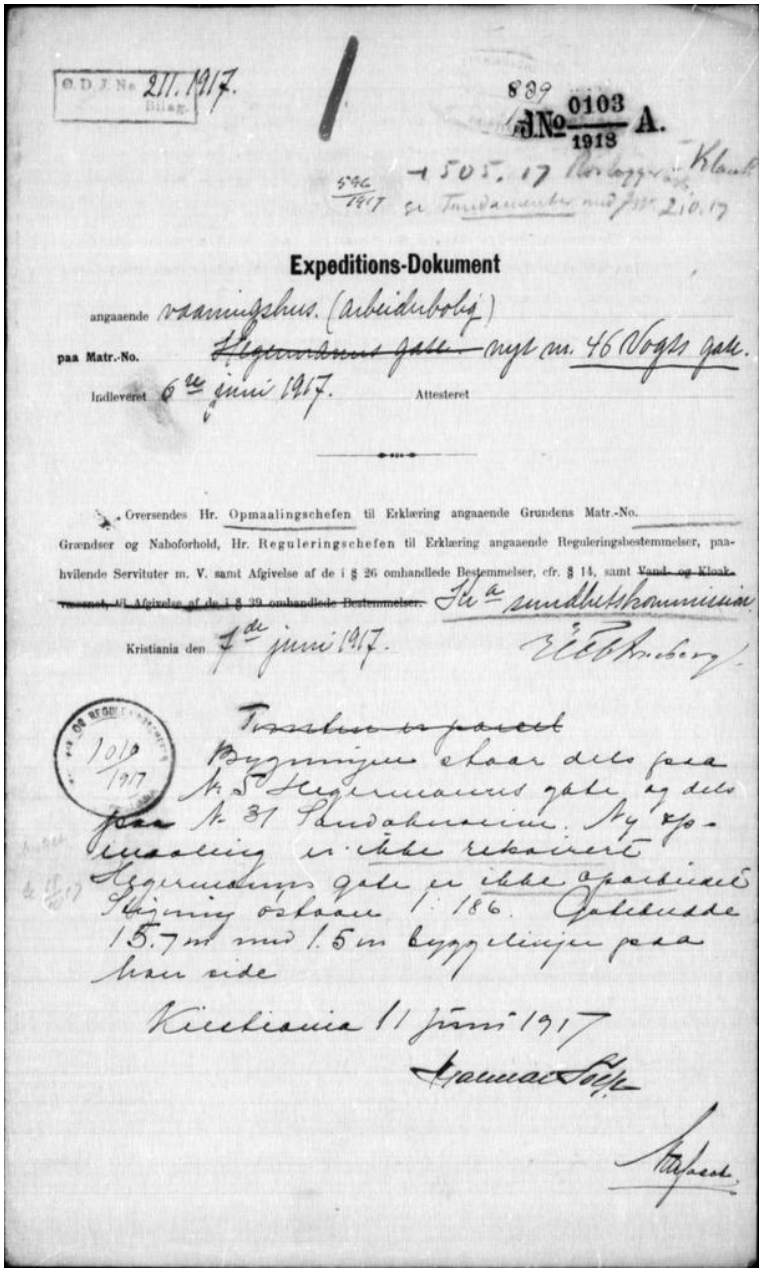
For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

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


Hegermannsgt. 5
Tnr. 211/1917
Våningshus.


Expeditions-Dokument
angaaende våningshus. (arbeiderbolig)
paa Matr.-No. Hegermannsgate nyt nr. 46 Vogts gate.
Indleveret 6te juni 1917. Attesteret
Kristiania den 7de juni 1917.
Byggningen staar delvis paa
№ 5 Hegermannsgate og delvis
paa № 31 Tøndahannsen. Ny Op-
maaling er ikke rekvirert
Hegermannsgate er ikke opardnet
Tegning ostaar i 186. Gaadedybde
15.7 m mod 15 m byggelinjen paa
hver side
Kristiania 11 juni 1917

Jnr. 201/17.

W.C.rummene maa skaffes tilstrækkelig lys og effektiv ventilation. Samtlige dampavtræk i bryggerhus og kjøkkener maa føres til pipe gjennem ventiler med fuld aapning. Da mansardtak 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 nødvendig. Trapperummene maa ventileres og skaffes tilstrækkelig lys paa øverste reposer. Gaardspladsen maa brolegges paa godkjendt maate. Kloakplan mangler.

Kristiania sundhetskommission den 18de juni 1917.

SUNDHEDSKOMMISSIONEN Jnn. 850. 1917. INGENIØR

indk. 19/6 1917.

Bemerkninger til Byggingsforslag innsendt til forannævnte Paabygninger:

1) Tomtens må sammenlaas og tinglæses efter nyt Opmaaling.

2) Garageanbringelsen må ordnes med Magistratens Tilladelse for nogen Byggearbeider tillades paabegynt.

3) Kloakplan m/ bandstrømning mangler og må snarest indsendes, tilgaa W. C. Anlæggene.

4) Stabilitetsberegning skal senere fremsendes.

5) Fundamentmurene har kun 50 cm Tykkelse i Strid med Byggingskommissionens kjendte Avgjørelse; med denne lille Fundamentbredde, forøvrigt forbeholder man sig nær Tomten er ubygget nærmere at bestemme dimensionerne.

6) Nødudgangsdørene er for smale og lave; minste Dimension i Lyset skal være 1,25 x 2,25 § 45 2 og Dørene vendes § 48 1 Min. Dispensation erhverves.

7) Trappearrangementet er stridende mot § 47 6.a da der ikke er Brandvæg som i § 29 14 jmfr. § 31 1 bestemt mm. Døraabninger i Kjælder og 1/2 Stens istedetfor 1 Stens Pilastervægger vendes og hvorhos ført op over Taget hvorsom Trappeløbene har direkte Forbindelse med Kjældernedgang § 47 6.e

8) Ikke Byggningerne opføres i forskjellige mm. nå skal Brandvæg være 2 Sten § 31 4 Min. Dispensation erhverves.

Bmd.

9) De 1/2 Sten fremspringende Marmorpiller ligger for lavt 3,5 m istedetfor 4,5 m over Fortauet og større Bredde end 3,0 m § 34 2.

10) Bygningshøiden, er for lav må være mindst 2,25 mod ildfast Tag. § 43 2 x 70

11) Vinduer i Kjælder må ha en minste Afstand fra Naboen av 4,0 m. - § 37.

Ansvarserklæring mangler.

Kristiania 26 Juni 1917
for Byggeinspektøren
J. Bull Holm

3

334 17

Overendes Kr. a. brandchefen.
Kra. 29 juni 1917
Ilsby.

Tilbakesendes hr. bygningschefen. Anordningen er anbefalet ved brandstyrets beslutning 2. d. md. paa følgende betingelser:

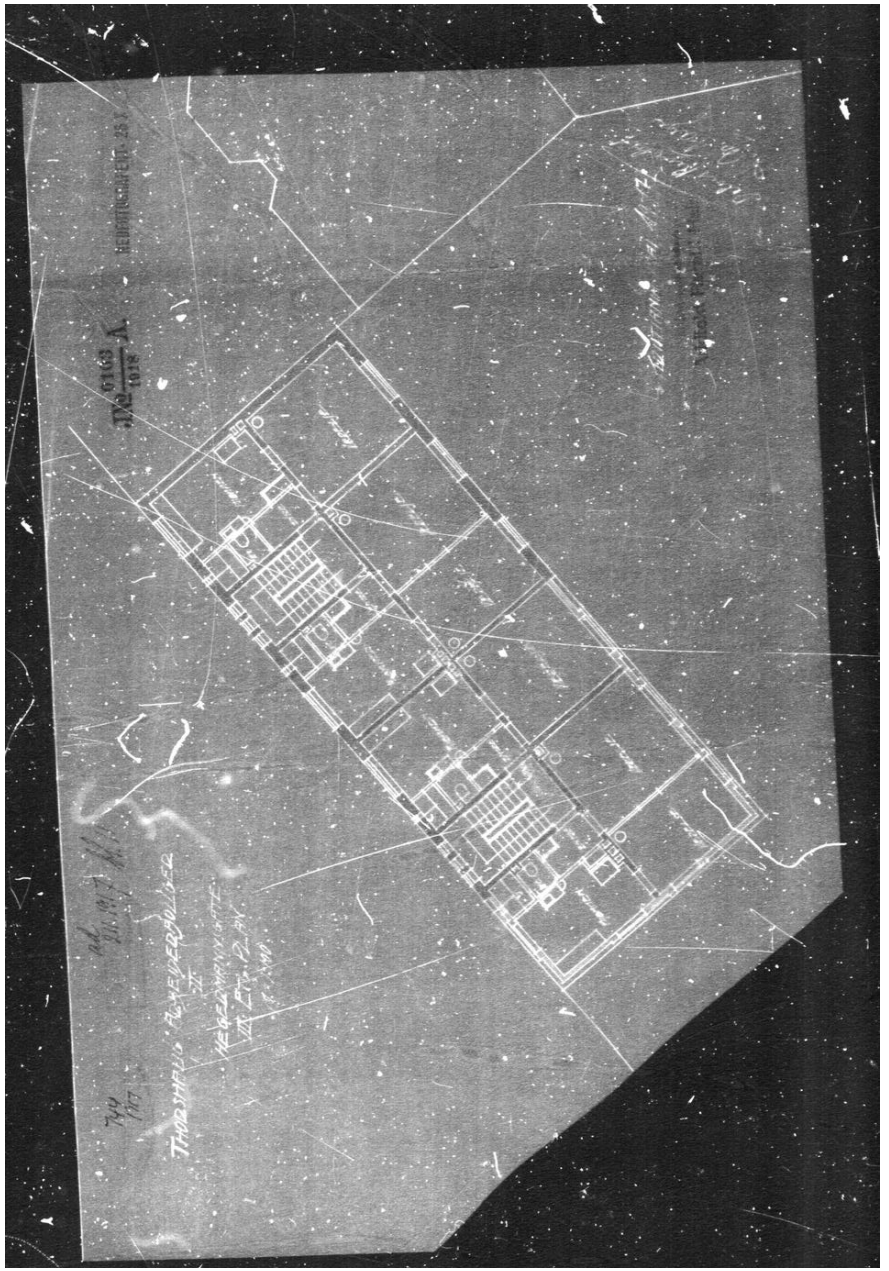
1. Kjældernedganger maa adskilles fra trapper forøvrig ved ildfast indbygning med ildsikker selvlukkende dør.

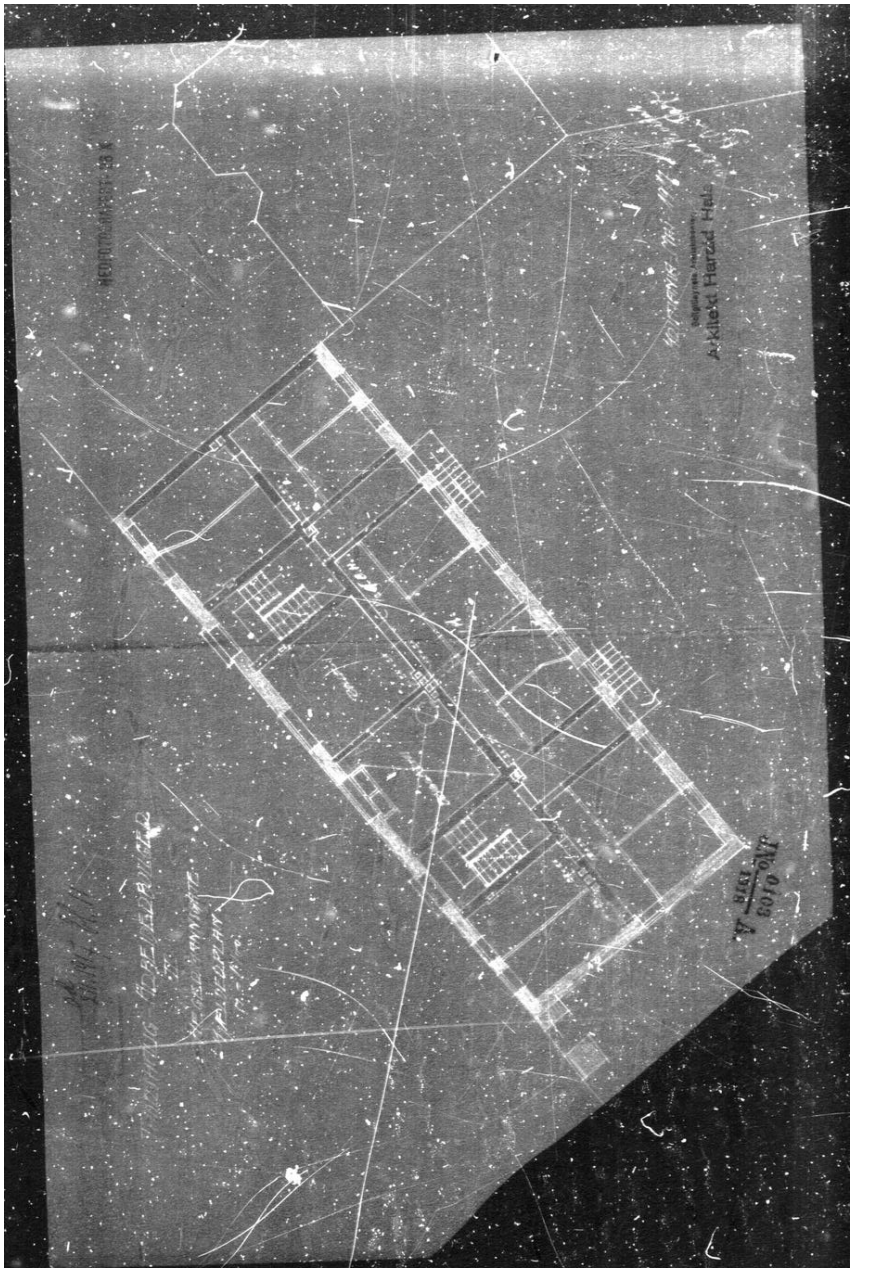
2. Hvor brandvæggene ikke føres op over taket, maa dette indvendig beklædes med ildfast materiale i mindst 1 meters utstrækning paa begge sider av brandvæggene og taktækningen over disse vægger maa lægges i cementmørtel umiddelbart paa væggene.

Kristiania den 10. juli 1917.
For brandchefen
G. Brockhusen

Overendes Kristiania Brandvæsen idet man henholder sig til Brandvæsenets anførte Beslutning av 2/7-17.
Kristiania 25 Juli 1917
Sorter Kyhnsad.

W. b. j. no. 460/17





Arbeiterhaus
Kellergeschoss
Erd- und Obergeschoss
Maßstab 1:100
A 1913/1914

Borettslaget Torshov KV II

Generalforsamling 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 23.04.2024, kl 19:00

Sted: på Espresso House

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

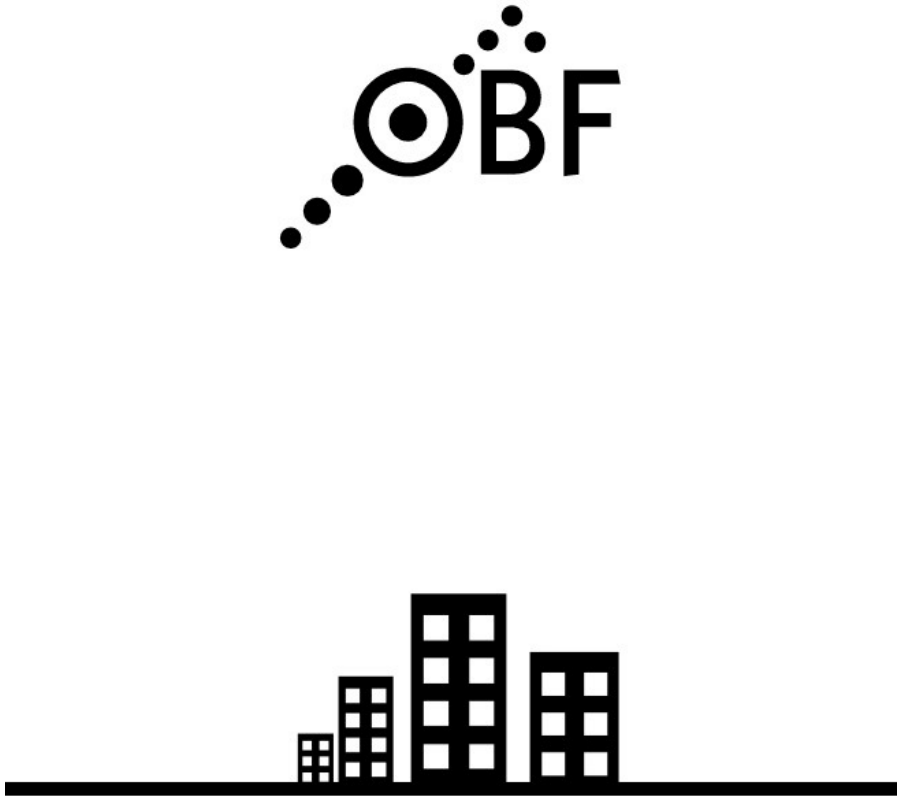
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Torshov KV II tirsdag 23.04.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Generalforsamling i Borettslaget Torshov KV II

Tirsdag 23.04.2024, kl 19:00

på Espresso House

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 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 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: Årets underskudd foreslås fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Styret honoreres med kr 120 000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om gjennomgang av fordelingsnøkkel og leilighetsareal

Styret har spesielt i forbindelse med siste låneopptak mottatt en del reaksjoner på det som oppfattes som urimelige eller uforståelige forskjeller i husleie mellom de ulike leilighetene.

Styret vil derfor i neste styreperiode gå gjennom og vurdere om det er behov og mulighet for endring av fordelingsnøkkel.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om oppsigelse av avtale med Telia om levering av kabel-TV

Borettslaget har i dag en kollektiv avtale med Telia om levering av kabel-TV. Avtalen

ble underskrevet 8. februar 2016 og synes ikke å være reforhandlet siden. Avtalen løper med avtaleperiode på ett år av gangen og fornyes automatisk hvis den ikke sies opp senest tre måneder før utløp av avtaleperioden. Avtaleperioden 01.01.24 til 31.12.24 er betalt. Kostnaden for 2024 er kr. 310.756,68, og belastes beboerne gjennom felleskostnadene.

Styret foreslår å si opp avtalen med Telia om levering av kabel-TV, med virkning fra 01.01.2025. Årsaken er at felleskostnadene de siste årene har økt betydelig, og styret ønsker å ha fokus på å kutte kostnader der det er mulig. Oppsigelse av avtalen vil i seg selv medføre en betydelig besparelse og bidra til å holde felleskostnadene på et akseptabelt nivå. Styret erfarer videre at det er mange andelseiere som ikke benytter seg av kabel-TV tilbudet, og at den nåværende avtalen med Telia er kostbar i forhold til hva den inkluderer.

Forslag til vedtak: Borettslaget sier opp avtalen med Telia om levering av kabel-TV, med virkning fra 01.01.2025.

5.2 Forslag fra styret om inngåelse av avtale med Global Connect om levering av internett

Styret foreslår å inngå kollektiv avtale med GlobalConnect om levering av fibernett til alle enheter i borettslaget.

Flere enheter i borettslaget har allerede fibernett og privat internettavtale fra GlobalConnect (tidligere Lynet). En kollektiv avtale vil medføre en betydelig besparelse for den enkelte beboer, særlig i forhold til at GlobalConnect har varslet betydelig prisøkning fra mai. En kollektiv internettavtale vil erstatte den kollektive TV-avtalen som foreslås sagt opp.

Vedlagt følger tilbud fra Global Connect til borettslaget. Styret foreslår å vedta aksept av tilbud 3 fra GlobalConnect. Dette innebærer 1000/1000mbps som er den raskeste internetthastigheten. Kostnaden for hver boenhet er 219,- pr. mnd, og belastes beboerne gjennom felleskostnadene.

Tilbudet fordrer 60 måneder bindingstid. Dette er i utgangspunktet lang bindingstid, men GlobalConnect tilbyr full prisfrys i hele avtaleperioden og fritak fra KPI-regulering. Dette gir betryggende forutsigbarhet til å godta en lenger avtaleperiode.

Inkludert i tilbudet er gratis etablering av fibernett i de boenhetene som ikke allerede har dette etablert. De to første månedene etter oppstart er kostnadsfrie. Som det fremgår av tilbudet kan det tegnes individuelt RiksTV abonnement fra kr. 249 for de som også ønsker TV-pakke. Styret foreslår ikke kollektiv TV-avtale.

For å unngå økning av felleskostnadene inneværende år, foreslår styret oppstart av avtalen med GlobalConnect 01.01.2025. GlobalConnect aksepterer dette, og vil i settes alle dagens kunder ned i pris tilsvarende tilbudet, frem til avtalens oppstart.

Forslag til vedtak: Borettslaget inngår kollektiv avtale med GlobalConnect om levering av internett med hastighet 1000/1000mbps for kr. 219 pr. mnd/per boenhet for fem år, jf. vedlagt tilbud.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Astri Elisabeth Pestalozzi

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling: Astri Elisabeth Pestalozzi gjenvelges som leder

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:

Torhild Jensen

Martin Gulseth

Andrea Beatriz Fernandez

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag: Pio Nizar Finn Rasch-Halvorsen gjenvelges som styremedlem

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

1. varamedlem Marthe Holm (stiller til gjenvalg)

2. varamedlem Magnus Newth (stiller til gjenvalg)

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag:

1. varamedlem Marthe Holm

2. varamedlem Magnus Newth

6.4 Valg av valgkomité

Generalforsamlingen velger valgkomite.
Valgkomiteen i 2023 har bestått av Reidun Gjengedal og Torkel.

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, 29.03.2024

Styret i Borettslaget Torshov KV II

Styreleder, Astri Elisabet Pestalozzi
Styremedlem, Pio Nizar Finn Rasch-Halvorsen
Styremedlem, Torhild Jensen
Styremedlem, Martin Gulseth
Styremedlem, Andrea Beatriz Fernandez Hellener
1. varamedlem, Marthe Holm
2. varamedlem, Magnus Newth

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 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, Pio Nizar Finn Rasch-Halvorsen
Styremedlem, Torhild Jensen
Styremedlem, Martin Gulseth
Styremedlem, Andrea Beatriz Fernandez Hellener
1. varamedlem, Marthe Holm
2. varamedlem, Magnus Newth

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.

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

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. 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 har avtale med Telia for leveranse av kabel-TV. Kostnaden for denne er inkludert i felleskostnadene. Den enkelte andelseier kan i tillegg tegne abonnement for bredbånd og telefoni, eller utvide abonnementet for kabel-TV. Dette faktureres den enkelte.

Fiberbredbånd er også installert i borettslaget. Den enkelte andelseier kan tegne abonnement hos Lynet Internett. Bestilling gjøres via leverandørens hjemmeside www.lynet.no/bestill. Lynet fakturerer også den enkelte direkte.

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/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.

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. Søndager kan ikke tid reserveres. 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 i løpet av 2022 og 23 merket med andelsnummer for den boden som andelshaver disponerer, malt i hvit skrift. Det er dette hvitmalte nummeret som nå 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. Brannslukkere i boenheter skal kontrolleres av fagpersoner hvert femte år og ha service hvert tiende år.

Styrets oppfølging av kravene til brannsikring er også nedfelt i borettslagets HMS-plan. 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.

Borettslaget har avtale med Bygårdsservice om årlig kontroll av brannslukkere utplassert i fellesarealer på loft og i kjeller.

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 også installert sammenkoblet brannvarslingsanlegg i alle leiligheter. Anlegget er ikke koblet til brannvesen eller vaktsentral. Anlegget blir kontrollert årlig.

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.

Følgende er gjort i år:

- Skifting av brannslokkingsapparater i fellesområder
- Tilbud om skifting av branslokkingsapparater i boenhetene
- Årlig kontroll av felles brannvarslingsanlegg
- Gjennomført radon-måling

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 kan 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, krever laget at beboeren dekker egenandelen dersom vedkommende er noe å bebreide, eller dersom den 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. Borettslaget krever at all bruk av felles stoppekraner skal skje av autorisert rørlegger. Om så ikke skjer og det oppstår skade, vil vedkommende beboer bli holdt ansvarlig for egenandelen.

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 7 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.

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 11 møter.

Styret har i perioden hatt fokus på generelt vedlikehold. For å kunne gjennomføre nødvendig vedlikehold av borettslaget innenfor ordinære budsjettrammer, har styret laget en vedlikeholdsplan. Av vedlagte vedlikeholdsplan framgår det også hvilke tiltak som er gjort i 2023.

Ellers er det dugnader og løpende oppgaver og henvendelser fra andelshavere som har fokus.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 464 984, og endringer i disponible midler på kr -275 138.

Driften er ikke basert på en økning i felleskostnadene ut over årlig KPI-regulering. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

09.04.2024

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Torshov KV II

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	4 528 953	3 517 982	4 520 893	5 031 638
Sum		**4 528 953**	**3 517 982**	**4 520 893**	**5 031 638**
Ekstraordinære inntekter	2	15 416	0	0	0
Sum andre inntekter		**15 416**	**0**	**0**	**0**
Sum		**4 544 369**	**3 517 982**	**4 520 893**	**5 031 638**
Forretningsførsel og revisjon	3	169 799	175 639	174 799	180 998
Lønn og honorarer	4	136 920	136 920	136 920	136 920
Vedlikehold	5	1 768 226	10 647 046	3 350 000	555 000
Eksterne tjenester	6	494 289	356 073	380 000	386 000
Kabel-tv og bredbånd		294 735	239 333	255 847	304 460
Forsikring		416 836	370 250	407 272	440 960
Kommunale avgifter		657 117	567 220	688 227	714 440
Festeavgifter		83 690	83 690	83 409	83 409
Brensel og strøm		112 145	128 172	120 000	120 000
Andre driftsutgifter	7	60 238	111 079	50 000	50 000
Sum		**4 193 995**	**12 815 423**	**5 646 474**	**2 972 188**
Driftsresultat		**350 374**	**-9 297 441**	**-1 125 581**	**2 059 451**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	99 521	119 316	0	10 000
Renteinntekter	8	181 654	86 041	12 000	0
Rentekostnad	9	1 420 454	603 003	1 081 747	1 604 467
Andre finansposter	10	35 776	36 042	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-1 103 503**	**-361 604**	**-1 069 747**	**-1 594 467**
Årsresultat	11	**-753 129**	**-9 659 045**	**-2 195 328**	**464 984**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-765 896	-2 963 857	-853 983	-740 122
Opptak lån		0	17 500 000	0	0
Endring i disponible midler	11	**-1 519 025**	**4 877 098**	**-3 049 311**	**-275 138**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12	72 000	72 000
Påkostninger		3 540 000	3 540 000
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		**3 614 600**	**3 614 600**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		27 149	13 173
Til gode av forretningsfører		400	0
Forskuddsbetalte kostnader	14	371 088	329 546
Andre fordringer		13 295	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 389 657	7 744 611
Innestående på særvilkår		7 812	7 563
Sum omløpsmidler		**4 809 399**	**8 094 893**
SUM EIENDELER		**8 423 999**	**11 709 493**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	15	20 100	20 100
Annen egenkapital 1.1		-19 870 725	-10 211 680
Årets resultat	11	-753 129	-9 659 045
Sum egenkapital	**16**	**-20 603 753**	**-19 850 625**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	17	28 395 943	29 161 839
Borettsinnskudd		332 750	332 750
Sum langsiktig gjeld		**28 728 693**	**29 494 589**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 341	12 362
Gjeld til forvaltningsklient		-49	-49
Leverandørgjeld		193 720	1 965 165
Påløpne renter		54 186	38 848
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		21 137	13 714
Annen kortsiktig gjeld		25 725	35 489
Sum kortsiktig gjeld		**299 060**	**2 065 529**
Sum gjeld		**29 027 753**	**31 560 118**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 423 999**	**11 709 493**

Oslo 31.12.23
Styret i Borettslaget Torshov KV II

Sted:_____, dato:_____

Astri Elisabet Pestalozzi Styreleder	Andrea Beatriz Fernandez Hellener Styremedlem	Martin Gulseth Styremedlem
Pio Nizar Finn Rasch-Halvorsen Styremedlem	Torhild Jensen Styremedlem	

21 Borettslaget Torshov KV II

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	1 615 032	1 725 756	1 615 006	1 679 606
3602 Leieinntekt forretningslokaler	932 160	867 120	932 157	969 443
3607 Renter og avdrag	1 935 756	897 816	1 935 730	2 344 589
3613 Salg av nøkler	0	500	0	0
3630 Dugnadsbidrag	63 000	42 000	63 000	63 000
3691 Dugnadsgebyr	-19 500	-18 600	-25 000	-25 000
3692 Inntekt vaskeri	2 505	3 390	0	0
Sum	**4 528 953**	**3 517 982**	**4 520 893**	**5 031 638**

Note 2 - Ekstraordinære inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8400 Ekstraordinære inntekter	15 416	0	0	0
Sum	**15 416**	**0**	**0**	**0**

Ekstraordinære inntekter er erstatning fra Gjensidige.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	8 500	8 125	8 686	8 840
Forretningsførerhonorar	151 116	141 360	151 114	157 158
Aksjeutbytte fra OBF	-99 521	-119 316	0	-10 000
Annen regnskapsførsel	6 183	26 154	15 000	15 000
Sum	**66 278**	**56 323**	**174 799**	**170 998**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 21 Borettslaget Torshov KV II

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

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
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**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 707 005	10 557 337	3 300 000	500 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	7 119	37 004	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	865	1 785	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	3 616	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	33 237	37 304	30 000	35 000
6695 Egenandel forsikring	20 000	10 000	20 000	20 000
Sum	**1 768 226**	**10 647 046**	**3 350 000**	**555 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	227 375	187 750	220 000	220 000
6360 Renhold	165 903	151 872	150 000	156 000
6725 Juridisk rådgivning	2 531	0	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	8 770	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	95 867	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	2 613	7 681	10 000	10 000
Sum	**494 289**	**356 073**	**380 000**	**386 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	3 056	3 776	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	4 814	0	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	140	665	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	5 525	4 541	0	0
7190 Annen kostnadsgodtgjørelse	0	307	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	0	1 464	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	7 238	3 090	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	7 430	5 335	0	0
7772 Andre gebyrer	0	1 085	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	19 189	47 158	0	0
7790 Andre driftskostnader	12 845	43 658	50 000	50 000
Sum	**60 238**	**111 079**	**50 000**	**50 000**

Noter 21 Borettslaget Torshov KV II Orgnr: 953144069

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	181 654	81 870	12 000	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	4 171	0	0
Sum	**181 654**	**86 041**	**12 000**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8142 Lånenr 9492.70.24572	565 595	341 644	430 995	633 748
8143 Lånekont 9492.70.41469	0	36 385	0	0
8144 Lånenr 9492.70.45596	854 859	224 973	650 752	970 719
Sum	**1 420 454**	**603 003**	**1 081 747**	**1 604 467**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Utbytte	35 776	36 042	0	0
Sum	**35 776**	**36 042**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**6 029 364**	**1 152 266**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-753 129	-9 659 045
Opptak av langsiktig lån	0	17 500 000
Avdrag langsiktig lån	-765 896	-2 963 857
B. Årets endring i disponible midler	**-1 519 025**	**4 877 098**
C. Disponible midler 31.12	**4 510 340**	**6 029 364**

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 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	**2 600**	**2 600**

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

Noter 21 Borettslaget Torshov KV II

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	60 331	54 435
1749 Forskuddsbetalte kostnader	310 757	275 111
Sum	**371 088**	**329 546**

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.

Noter 21 Borettslaget Torshov KV II Orgnr: 953144069

Note 17 - Lån

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Refinansiering av lån 9492.70.41469 samt opplåning til rehabilitering av tak.	
Lånenummer:	**94927045596**	**94927024572**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2016
Rentesats:	5.80 %	5.80 %
Beregnet innfridd:	20.08.2047	20.03.2041
Opprinnelig lånebeløp:	17 500 000	14 840 000
Lånesaldo 01.01:	17 500 000	11 675 553
Avdrag i perioden:	348 387	410 086
Lånesaldo 31.12:	**17 151 613**	**11 265 467**
Saldo 5 år frem i tid:	15 232 422	9 089 775

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927024572	1	388 903	388 903
	1	306 015	306 015
	1	247 727	247 727
	1	236 363	236 363
	1	228 921	228 921
	2	215 106	430 212
	4	209 625	838 500
	1	208 689	208 689
	1	206 818	206 818
	1	201 336	201 336
	1	197 727	197 727
	1	195 855	195 855
	1	191 042	191 042
	4	179 278	717 112
	2	173 796	347 592
	1	173 729	173 729
	6	168 315	1 009 890
	1	165 508	165 508
	3	148 930	446 790
	1	147 326	147 326
	3	143 449	430 347
	1	143 315	143 315
	1	141 867	141 867
	1	141 443	141 443
	5	140 641	703 205
	5	137 968	689 840
	1	134 759	134 759
	1	133 288	133 288

Noter 21 Borettslaget Torshov KV II

Lån

	1	132 353	132 353
	1	130 492	130 492
	1	113 101	113 101
	5	110 294	551 470
	3	107 620	322 860
	1	106 395	106 395
	3	102 005	306 015
	2	99 331	198 662
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927045596	1	592 102	592 102
	1	465 907	465 907
	1	377 162	377 162
	1	359 861	359 861
	1	348 531	348 531
	2	327 498	654 996
	4	319 153	1 276 612
	1	317 728	317 728
	1	314 879	314 879
	1	306 534	306 534
	1	301 038	301 038
	1	298 188	298 188
	1	290 861	290 861
	4	272 949	1 091 796
	2	264 604	529 208
	1	264 502	264 502
	6	256 259	1 537 554
	1	251 984	251 984
	3	226 745	680 235
	1	224 303	224 303
	3	218 400	655 200
	1	218 197	218 197
	1	215 991	215 991
	1	215 347	215 347
	5	214 126	1 070 630
	5	210 055	1 050 275
	1	205 170	205 170
	1	202 931	202 931
	1	201 506	201 506
	1	198 673	198 673
	1	172 196	172 196
	5	167 922	839 610
	3	163 851	491 553
	1	161 985	161 985
	3	155 302	465 906
	2	151 231	302 462

Noter 21 Borettslaget Torshov KV II Orgnr: 953144069

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.)	02.04.2024
Styremedlem	Martin Gulseth (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Torhild Jensen (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Pio Nizar Finn Rasch-Halvorsen (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Andrea Beatriz Fernandez Hellener (sign.)	02.04.2024

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 **Borettslaget Torshov Kv II** som viser et **underskudd på NOK 753 129.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 16 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: 406f658a-3e4b-4771-bd7a-501f28a65702

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 2.april 2024
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 406f658a-3e4b-4771-bd7a-501f28a65702

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

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

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



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

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

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

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

Wolters Kluwer

Document ID: 4068658a-3e4b-4771-bd7a-501280a65702

2024-04-02 20:28:29 UTC+00:00
Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 68e4e0a8-f5ea-4887-86c0-daa00ab8b5e1

Document ID: 4068658a-3e4b-4771-bd7a-501280a65702

VEDLEGG



År	Område	Utbedring	Kommentar
2026	Rør	Vedlikeholdsspyling av rør.	Anbefalt vedlikeholdsspyling av rør hvert 5. år.
2025	Kjeller	Fortsettelse av utbedring av kjelleområder mtp. fukt.	Sees i sammenheng med erfaringer fra arbeidet i 2024
2024	Kjeller	Utbedring av kjelleområder mtp. fukt.	Arbeidet sees startet i kjeller tilhørende Hegermanns gate 1 og 3, samt Bentsebrugata 9.
2024	Uteområder	Beskjære trær	Planlagt beskjæring 3 av 6 trær etter anbefaling og befaring av arborist.
2024	kjeller/loft	Utbedre elektrisk anlegg i fellesområder kjeller/loft fortsettelse.	Utbedring av TG2-markerte områder som fremkommer av befaring og rapport på el-anlegg i borettslagets fellesarealer i 2023.

Utvalg av gjennomførte vedlikeholdstiltak

År	Område	Utbedring	Kommentar
2023/22	Tak	Renovering av tak med mer. Ny takstein og bytte av eldre vinduer, samt rehabilitering av balkonger.	Tak på alle bygg med unntak av Vogts gt. 46 som ble gjennomført i 2021.
2023	Kjeller/loft	Utbedre elektrisk anlegg i fellesområder kjeller/loft fortsettelse.	Utbedring av TG2-markerte områder som fremkommer av befaring og rapport på el-anlegg i borettslagets fellesarealer i 2023.
2023	Kjeller/loft	Befaring og rapport på el-anlegg i fellesareal	
2022	Kjeller	Befaringsnotat OBF Teknisk	
2021	Tak	Renovering av tak med mer. Ny takstein og bytte av eldre vinduer, samt rehabilitering av balkonger.	Vogts gate 46
2021	Rør	Spyling av rør	Spyling av soilrør og grenrør
2020	Oppganger	Male oppganger	Maling av trapp, trapperom, gelender, vinduer og dører. Byttet ut lysarmatur.
2019	Vinduer	Tilstandsrapport av alle loftsvinduer	
2018	Brannsikring	Gjennomført brannsikringsarbeider i kjellere, oppganger og loft.	
2017	Vaskeri	Nye maskiner	
2016	Søppel	Installert nedgravd søppeltømmingsanlegg	
2016	Brannsikring	Installert nytt brannalarmsystem i alle leiligheter og oppganger	
2015	Brannsikring	Branndører + brannsikring	

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov KV II tirsdag 23.04.2024 kl. 19:00 - på Espresso House.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 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 16 andelseiere og 1 andelseier representert med fullmakt, til sammen 17 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:
Tommy Kongevold Skåland ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble referent, Mats Fredrik Heigre og Reidun Gjengedal valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 120 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om gjennomgang av fordelingsnøkkel og leilighetsareal

Styret har spesielt i forbindelse med siste låneopptak mottatt en del reaksjoner på det som oppfattes som urimelige eller uforståelige forskjeller i husleie mellom de ulike leilighetene.

Styret vil derfor i neste styreperiode gå gjennom og vurdere om det er behov og mulighet for endring av fordelingsnøkkel.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om oppsigelse av avtale med Telia om levering av kabel-TV

Borettslaget har i dag en kollektiv avtale med Telia om levering av kabel-TV. Avtalen ble underskrevet 8. februar 2016 og synes ikke å være reforhandlet siden. Avtalen løper med avtaleperiode på ett år av gangen og fornyes automatisk hvis den ikke sies opp senest tre måneder før utløp av avtaleperioden. Avtaleperioden 01.01.24 til 31.12.24 er betalt. Kostnaden for 2024 er kr. 310.756,68, og belastes beboerne gjennom felleskostnadene.

Styret foreslår å si opp avtalen med Telia om levering av kabel-TV, med virkning fra 01.01.2025. Årsaken er at felleskostnadene de siste årene har økt betydelig, og styret ønsker å ha fokus på å kutte kostnader der det er mulig. Oppsigelse av avtalen vil i seg selv medføre en betydelig besparelse og bidra til å holde felleskostnadene på et akseptabelt nivå. Styret erfarer videre at det er mange andelseiere som ikke benytter seg av kabel-TV tilbudet, og at den nåværende avtalen med Telia er kostbar i forhold til hva den inkluderer.

Forslag til vedtak
Borettslaget sier opp avtalen med Telia om levering av kabel-TV, med virkning fra 01.01.2025.

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

5.2 Forslag fra styret om inngåelse av avtale med Global Connect om levering av internett

Styret foreslår å inngå kollektiv avtale med GlobalConnect om levering av fibernett til alle enheter i borettslaget.

Flere enheter i borettslaget har allerede fibernett og privat internettavtale fra GlobalConnect (tidligere Lynet). En kollektiv avtale vil medføre en betydelig besparelse for den enkelte beboer, særlig i forhold til at GlobalConnect har varslet betydelig prisøkning fra mai. En kollektiv internettavtale vil erstatte den kollektive TV-avtalen som foreslås sagt opp.

Vedlagt følger tilbud fra Global Connect til borettslaget. Styret foreslår å vedta aksept av tilbud 3 fra GlobalConnect. Dette innebærer 1000/1000mbps som er den raskeste internetthastigheten. Kostnaden for hver boenhet er 219,- pr. mnd, og belastes beboerne gjennom felleskostnadene.

Tilbudet fordrer 60 måneder bindingstid. Dette er i utgangspunktet lang bindingstid, men GlobalConnect tilbyr full prisfrys i hele avtaleperioden og fritak fra KPI-regulering. Dette gir betryggende forutsigbarhet til å godta en lenger avtaleperiode.

Inkludert i tilbudet er gratis etablering av fibernett i de boenhetene som ikke allerede har dette etablert. De to første månedene etter oppstart er kostnadsfrie. Som det fremgår av tilbudet kan det tegnes individuelt RiksTV abonnement fra kr. 249 for de som også ønsker TV-pakke. Styret foreslår ikke kollektiv TV-avtale.

For å unngå økning av felleskostnadene inneværende år, foreslår styret oppstart av avtalen med GlobalConnect 01.01.2025. GlobalConnect aksepterer dette, og vil i settes alle dagens kunder ned i pris tilsvarende tilbudet, frem til avtalens oppstart.

Forslag til vedtak
Borettslaget inngår kollektiv avtale med GlobalConnect om levering av internett med hastighet 1000/1000mbps for kr. 219 pr. mnd/per boenhet for fem år

Vedtak:
14 stemte for, 1 stemte mot, 2 blankt. Forslaget ble vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Astri Elisabeth Pestalozzi

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

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:

Torhild Jensen

Martin Gulseth

Andrea Beatriz Fernandez

Vedtak:
Pio Nizar Finn Rasch-Halvorsen ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

1. varamedlem Marthe Holm (stiller til gjenvalg)

2. varamedlem Magnus Newth (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Marthe Holm og Magnus Newth ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Generalforsamlingen velger valgkomite.
Valgkomiteen i 2023 har bestått av Reidun Gjengedal og Torkel.

Ingen kandidater meldte seg i møtet.

Vedtak:
Styret gis fullmakt til å engasjere 2 stk personer som valgkomite

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 20:35

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Astri Elisabet Pestalozzi, valgt for 2 år
Styremedlem, Pio Nizar Finn Rasch-Halvorsen, valgt for 2 år
Styremedlem, Torhild Jensen, 1 år igjen
Styremedlem, Martin Gulseth, 1 år igjen
Styremedlem, Andrea Beatriz Fernandez Hellener, 1 år igjen
1. varamedlem, Marthe Holm, valgt for 1 år
2. varamedlem, Magnus Newth, valgt for 1 år

Protokoll for Borettslaget Torshov KV II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Sekretær	Tommy Kongevold Skåland (sign.)	02.05.2024
Protokollvitne	Mats Fredrik Heigre (sign.)	30.04.2024
Protokollvitne	Reidun Gjengedal (sign.)	30.04.2024

BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL II

Ordensregler

Innledning
Disse ordensreglene er fastsatt av generalforsamlingen i Borettslaget Torshov kvartal II. Hensikten med dem er å gi så klare bestemmelser som mulig for de deler av beboernes adferd som kan berøre andre beboere eller laget, og slik at unødvendige konflikter forebygges.

I hver andelseiers kontrakt med borettslaget er det vist til ordensreglene. Disse er dermed en del av det samlede kontraktsmessige forhold mellom den enkelte og laget.

Ro og orden

Beboerne må ikke forstyrre hverandre unødig. Radio, TV og musikkanlegg må benyttes hensynsfullt. Mellom klokken 22.30 (fredager og lørdager kl. 23.30) og klokken 07.00 skal det herske ro i borettslaget så vel ute som inne. Andre beboere i oppgangen skal varsles i enkelttilfeller der tidspunktet for ro kan bli overskredet.

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

Vaskerier

I vaskeriene er det satt opp egne regler for bruken av dem. Vaskeriene skal bare brukes mellom kl. 08.00 og 22.00 på hverdager, og på lørdager ikke etter klokken 18.00. Det er ikke tillatt å bruke vaskeriene på søn-, hellig- og høytidsdager. Beboere som ikke følger vaskeribestemmelsene kan av styret nektes adgang. Styret kan gi nærmere bestemmelser om betaling for bruk av vaskeriet.

Gårdsrommene

Tøy må bare henge til tørk og lufting i tørkebåsen. Tøy som ikke drypper kan tørkes på loft. På søn-, hellig- og høytidsdager skal tøy ikke henge ute.

Gårdsplassene skal holdes ryddige. Søppel og avfall skal alltid plasseres i søppelkassene og aldri utenfor. Større gjenstander må beboerne selv besørge fjerning av.

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 og enklere vedlikehold, for håndverkere og lignende som har oppdrag i gården, samt ved transport av syke eller bevegelseshemmede

Kjellere og loft

Kjeller 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 m.v. er strengt forbudt.

Trapperom

Trapperom skal alltid holdes fri for gjenstander som kan hindre ferdselen. Sykler skal ikke plasseres i trapperommene, og barnevogner skal evt 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.

Uønsket reklame og lignende skal ikke etterlates på og ved postkassene, men fjernes av hver enkelt, Styret kan gi egne, bindende bestemmelser for skilting av postkasser og ringetablåer.

Husdyrhold

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

Større endringer av leiligheter m.v.

Det følger av husleiekontrakten at enhver endring av leilighetens utforming, herunder bl.a. endring av vegger og rørarbeider, krever tillatelse fra borettslaget før igangsetting. Andre beboere i oppgangen skal varsles før større arbeider igangsettes og ulempene for naboene må søkes gjort så små som mulig.

Generelt

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

Ved feil og skader eller fare for skade skal melding gis til styret så snart som mulig. Se oppslag i oppganger for kontaktopplysninger til styret. I hastetilfeller og hvis det ikke er mulig å få tak i noen av styrets medlemmer, kan tas direkte kontakt med lagets vaktmesterselskap.

Beboerne kan bli holdt økonomisk ansvarlig for skade som følge av manglende aktsomhet eller overtredelse av disse regler. Andelseierne kan også bli holdt ansvarlig for skade som er voldt av husstandsmedlemmer, besøkende og fremleietakere.

Eventuelle klager i anledning overtredelse av ordensreglene sendes styret, fortrinnsvis skriftlig

Vedtatt i ordinær generalforsaling 28. april 1998 og revidert 04. mai 2006.

Vår dato.: 5. november 2024
Vår ref.: 21/68/
Vårt oppdragsnr.: E20241300
Deres ref.: **29-0342/24**

Nordvik Torshov
Vogts gate 47A
0301 OSLO

E- post: v.nadden@nordvikbolig.no
Tlf/Mobil: +47 938 55 940

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL

BORETTSLAG: **Borettslaget Torshov KV II**
ANDELSSNUMMER: **68**
EIER(E): **Eline Bjørnstad**

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget. Styregodkjenning kan ta inntil 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper. Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Boligopplysninger: p.t.	Kr 4 119	(kr 3 295 + mva.	kr 824)
Eierskiftegebyr for selger (4R)	Kr 6 385	(kr 5108 + mva.	kr 1 277)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Kundesenteret

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS • Autorisert regnskapsførerselskap • Foretaksnummer 988 370 746 • Bank 1600 40 74509
Sandakerveien 64 • Postboks 4301 Nydalen • 0402 Oslo • E-post firmapost@obf.no • Telefon 22 12 23 40



etakst®
18.11.2024 Ref **w7zjw**

OPPDRAGSGIVER
Eline Vitsø Bjørnstad
evbjornstad@gmail.com
416 73 162

NORDVIK

Befaring utført 01.10.2024

HEGERMANNS GATE 5 B, 0478 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt

ORG.NR. 953144069 ANDEL 68 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 3

Meglers verdivurdering

5 180 000

Ekskl. fellesgjeld

316 096 Fellesgjeld

5 496 096 Totalt

P-ROM	52 m²	Byggeår	1919
BRA	61 m²	Soverom	1
Tomt - ifølge takst 04.11.2024	494,6 m²	Etasje(r)	1
		Fellesutgifter/mnd	4261
		Balkong Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	P-ROM
1	Omsens Gate 13A, 0478 Oslo	27.08.2024	5 480 000	36 958	5 516 958	1924	49 m²
2	Trøndergata 1A, 0477 Oslo	15.09.2024	5 200 000	460 000	5 660 000	1918	55 m²
3	Trøndergata 5, 0477 Oslo	25.09.2024	5 650 000	471 000	6 121 000	1918	55 m²

Utrolig fin og romslig 2/3-roms endeleilighet i ærverdig Torshov bygård. Her bor du svært sentralt, men allikevel godt tilbaketrukket mot frodig bakgård.

Leiligheten har gode kvaliteter som blant annet nyere bad fra 2021, flere klassiske detaljer, generøs takhøyde og store vindusflater. Originale tregulv og rikelig av sjarm. Gjennomgående og praktisk planløsning med gode lysforhold fra store vindusflater i alle rom.

- Soverom og stue mot bakgård
- Peis
- Enkelt å gjøre om til 3-roms. Se alternativ plantegning
- Delikat bad fra 2021
- Hyggelig, separat kjøkken med plass til stort spisebord
- Meget høy 1. etasje
- Ingen forkjøp
- Veldrevet borettslag med solide leieinntekter
- Frodig, stort gårdsrom med gode solforhold, trær, utemøbler m.m.

Verdivurderingen er basert på statistiske beregninger kombinert med meglers skjønn. Beregningene gjelder statistisk informasjon om den

vilde nadden
Sagene Eiendomsmegling AS
V.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940
Ansvarlig megler: Vilde Nadden Tlf: 93855940 E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

NORDVIK

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.
Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

historiske prisutviklingen for din bolig, snittpriser i nærområdet, samt relevante referansesalg. Meglers vurdering er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i besiktigelse og eiers opplysninger. Vi gjør spesielt oppmerksom på at oppgitte arealer er antatt, og ikke kontrollmålt. Grunnboksutskrift, reguleringsforhold og andre offentlige opplysninger angående eiendommen er ikke innhentet og sjekket. Eventuelle forhold som måtte følge av dette er derfor ikke tatt med i betraktningen.

En verdivurdering vil aldri kunne hensynta alle faktorer som bidrar til endelig oppnådd pris. Sistnevnte vil dermed kunne avvike fra verdivurderingen – noe megler ikke kan holdes ansvarlig for. Vurderingen er utformet på godtatte oppdragsvilkår og kan ikke sendes til andre eller brukes til annet formål enn salgsøyemed uten samtykke.

Dersom dere i fremtiden planlegger å legge boligen ut for salg, bistår vi gjerne med vår kompetanse og kunnskap om markedet for å sikre et vellykket salg. Ved hjelp av våre digitale markedskanaler finner vi mange relevante kjøpere til din bolig. På den måten oppnår vi høyest mulig pris!

Takk for samarbeidet så langt. Har du noen spørsmål, ta gjerne kontakt med undertegnede.

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV II	**Vår ref.:**	21/68	**Fødselsdato eier:** 08.04.1994
Hegermanns gate 5 B	**Type:**	Frittstående borettslag	
0478 OSLO	**Eiere:**	Eline Bjørnstad	
Organisasjonsnr: 953 144 069	**Andelsnr:**	68	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 261**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	75
	Felleskostnader	1 747
	Renter og avdrag	1 372
	Renter og avdrag	1 067

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	316 096	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	25 262 598	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927024572, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.11.2024: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 197
Saldo per 05.11.2024: 10 941 450
Andel av saldo: 136 596
Første termin/første avdrag: 20.04.2016 (siste termin 20.03.2041)

Lånenummer: 94927045596, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.11.2024: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 274
Saldo per 05.11.2024: 14 378 130
Andel av saldo: 179 501
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. 05.11.2024

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	4 261
Rente:	0	Overdekning:	0

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.:**	21/68	**Fødselsdato eier:** 08.04.1994
Hegermanns gate 5 B	**Type:**	Frittstående borettslag	
0478 OSLO	**Eiere:**	Eline Bjørnstad	
Organisasjonsnr: 953 144 069			

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	68	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:	83 690,00		
Avg. reguleres:	01.11.2031		

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:	H0102
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
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. 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, SKILT
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

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV II	**Vår ref.:**	21/68	**Fødselsdato eier:**	08.04.1994
Hegermanns gate 5 B	**Type:**	Frittstående borettslag		
0478 OSLO	**Eiere:**	Eline Bjørnstad		
Organisasjonsnr: 953 144 069				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

KABEL-TV OG BREDBÅND
Borettslaget Torshov Kv II har avtale med Telia (tidligere Get) for leveranse av kabel-TV. Kostnaden for dette er inkludert i felleskostnadene. Den enkelte andelseier kan i tillegg tegne abonnement for bredbånd og telefoni, eller utvide abonnementet for kabel-TV, men dette faktureres den enkelte.

Fiberbredbånd er også installert i borettslaget. Den enkelte andelseier kan tegne abonnement hos Lynet Internett. Bestilling gjøres via leverandørens hjemmeside www.lynet.no/bestill. Lynet fakturerer også den enkelte direkte.

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 om rengjøringstjeneste med Absolutt Rent AS. 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.

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.

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.

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.

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.

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.

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV II	**Vår ref.:**	21/68	**Fødselsdato eier:**	08.04.1994
Hegermanns gate 5 B	**Type:**	Frittstående borettslag		
0478 OSLO	**Eiere:**	Eline Bjørnstad		
Organisasjonsnr: 953 144 069				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Annen informasjon:

Hegermanns gate 5B

Nabolaget Torshov - vurdert av 190 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	4 min 0.3 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	8 min 0.6 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	9 min 0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 472 elever, 30 klasser	20 min 1.5 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 394 elever, 29 klasser	24 min 1.9 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	7 min

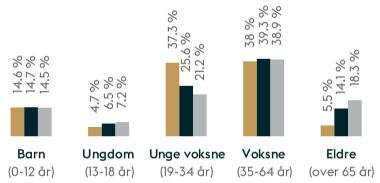
Offentlig transport

Torshov i Hegermanns gate Linje FB1, 20	0 min 0 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	1 min 0.1 km
Sinsen Linje 4, 5	17 min 1.2 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3 km

Barnehager

Myrens Doremi barnehage (1-5 å... 65 barn	4 min 0.4 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	5 min 0.4 km
Oskar Braaten barnehage (1-5 å... 40 barn	6 min 0.5 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 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Lilleborgbanen	3 min
Lilleborg skole	4 min
Myrens Sportssenter	5 min
Mudo Torshov	6 min

«En landsby i byen»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

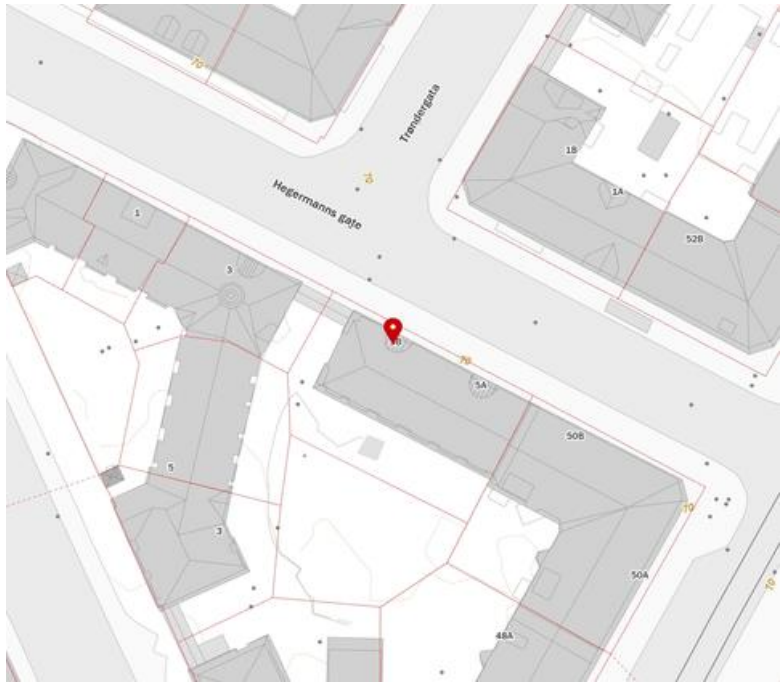
Veldig bra 95/100

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 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

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

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

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0342/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hegermanns gate 5B 0478 OSLO

Betegnelse: Gnr 225, bnr 98 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no