NORDVIK

Hegermanns gate 5B

2-roms | 37 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Hegermanns gate 5B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Nabolagsprofil
19	Om boligen
31	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
170	Vedlegg
185	Kontaktinfo
188	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
191	Forbrukerinformasjon om budgivning
192	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.08.2026

Nøkkelinformasjon



Oppussingsobjekt: Lys 2-roms i klassisk Torshovgård. Gjennomgående planløsning m/store vindusflater og god takhøyde.

Prisantydning	**3 780 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**3 998 699,-**
Fellesgjeld	**217 609,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 324,-**
BRA-i	**37 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1919**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

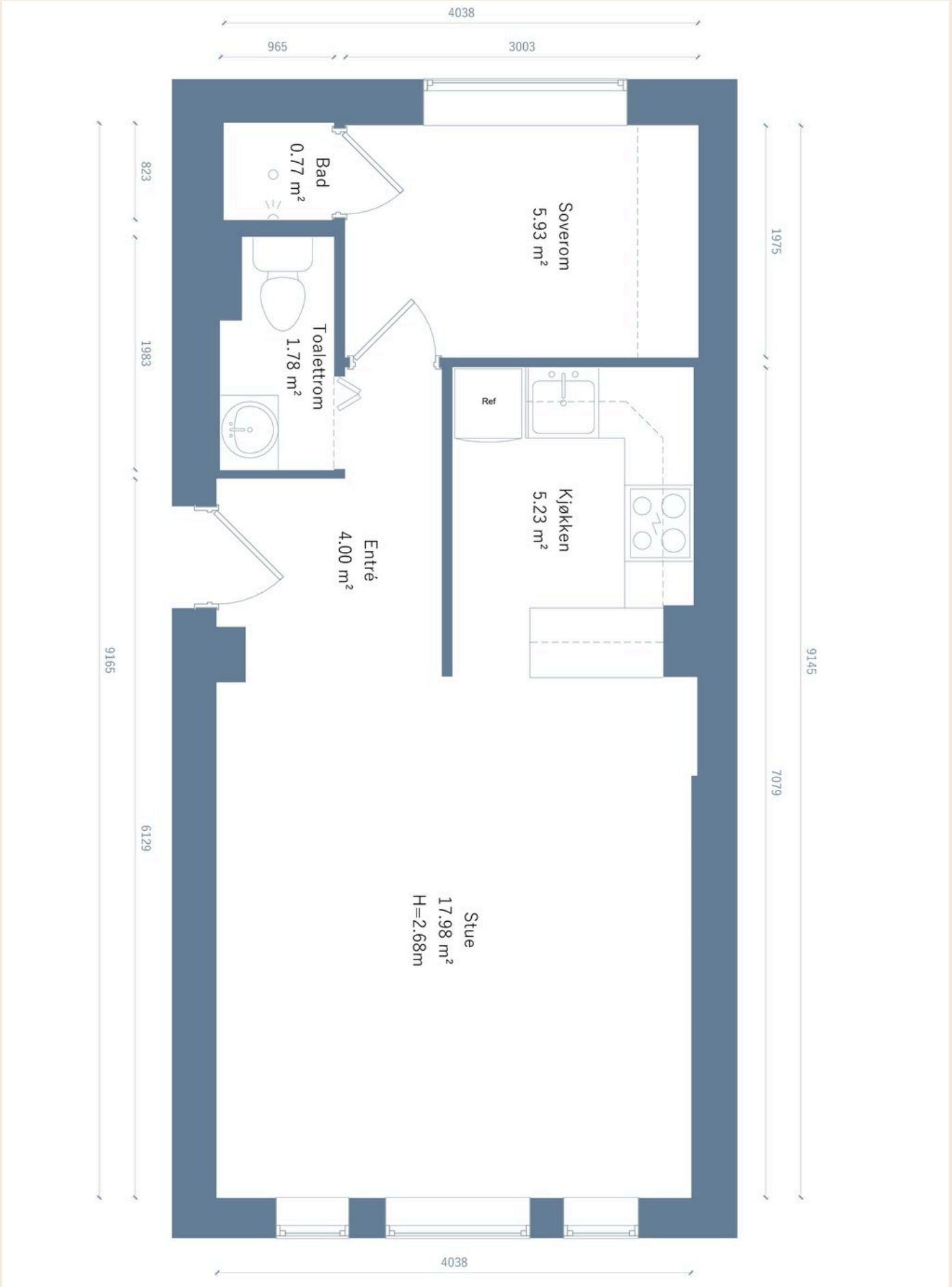
En lys 2-roms i en vakker og klassisk Torshovgård. Leiligheten ligger i en høy 1. etg. og har en gjennomgående planløsning med store vindusflater og en god takhøyde, som virkelig bidrar til den gode romfølelsen. Boligen har behov for modernisering – her har du muligheten til å skape ditt eget drømmehjem!

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

- Gjennomgående og lys planløsning
- Sosial og åpen stue/kjøkkenløsning
- Disponerer kjeller- og loftsbod
- Ingen forkjøpsrett
- Frodig, stor bakgård med gode solforhold, trær, utemøbler m.m.

Planløsning

Høy 1. Etasje
BRA-i: 37 kvm
Total BRA: 37 kvm































Velkommen inn!





Leiligheten ligger i en vakker Torshovgård i en høy 1. etasje.

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



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





Hyggelig områder for de yngste barna!

Velkommen til en hyggelig visning!



Torshovparken - Populær park med store grøntarealer, sittebenker og grill på sommerstid





Grisen er et svært populært spisested med en nydelig uteservering

Soria Moria ligger sentralt på Torshov og i nærheten av boligen. Her er det Nieu Scene og bar, Cosmopolite scene med mer



Hegermanns gate 5B

Nabolaget Torshov - vurdert av 204 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	3 min 0.2 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ... 281 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	5 min 0.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	17 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	24 min 2 km

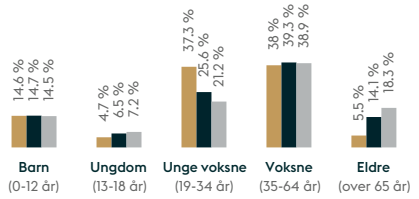
Offentlig transport

Torshov i Hegermanns gate Linje FB1, 20	1 min 0.1 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	1 min 0.1 km
Sinsen Linje 4, 5	18 min 1.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

Barnehager

Myrens Doremi barnehage (1-5 å... 68 barn	4 min 0.3 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i O... 99 barn	5 min 0.4 km
Oskar Braaten barnehage (1-5 å... 41 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 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Lilleborgbanen	3 min
Lilleborg skole	4 min
Myrens Sportssenter	5 min
Sagene Squash Senter	10 min

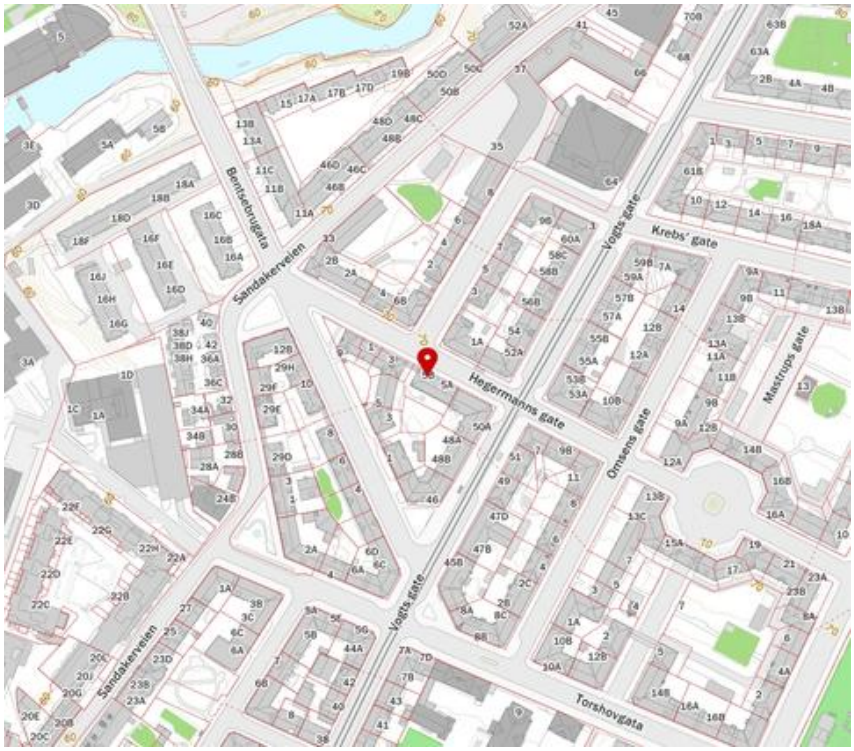
«En landsby i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100



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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0186/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Hegermanns gate 5B, 0478 OSLO
Gnr 225, bnr 98 i Oslo kommune
Andelsnr 67 i Torshov Kv 2 Borettslaget, org.nr. 953144069

Selger
Inger Leganger Bjørnhaug

Kjøpesum og omkostninger
3 780 000,- (Prisantydning)
217 609,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 997 609,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 998 699,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 008 199,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1919

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 37 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 46 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, toalettrom og soverom
Total BRA: 37 kvm.

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

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på 4 m², skråtak i boden. Måleverdig areal på 3 m².
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5,8 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad, toalettrom og soverom.

Standard
Stue:
Den lyse og hyggelige stuen har en fin planløsning hvor møblene har sin naturlige plassering. Store, brede vindusflater kombinert med god takhøyde sikrer gode lysforhold i rommet og skaper en luftig atmosfære. Stuevinduene vender ut mot en hyggelig og pent opparbeidet bakgård. Veggene har panel og malte overflater, og gulvet er dekket med parkett.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i en åpen løsning mot stuen og skaper et trivelig og sosialt oppholdsrom. Innredningen består av laminerte kjøkkenskrog med profilerte furufronter, benkeplate i tre, kum med ett-greps blandebatteri og lys/lyslist under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med plass til frittstående komfyr og kjøl-/fryseskap. Over stekesonen er det montert kullfiltervifte.

Bad/toalettrom:
Badet består av flislagte overflater og dusj med sluk. Det er kun naturlig ventilasjon i rommet. Separat toalettrom med flislagte overflater, servantskap med vask, speilskap og gulvmontert toalett.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Soverom:
Koselig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Store vindusflater sikrer gode lysforhold i rommet.

Innvendig overflater:
- Gulv består av: Parkett og laminat.
- Vegger består av: Malte flater og tapet.
- Tak består av: Takess og malte flater.

Parkering
Borettslaget har ikke parkeringsplasser / garasjer.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
2026: Vegger malt på stue, gang og soverom

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer 2014, regi av borettslag. Totalrenovering av tak i 2022/2023 utført av Viking Entreprenør på vegne av borettslag.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? -"Nei"
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det er montert noen ekstra kontakter i stuen (2005) Har ikke dokumentasjon på dette. Øvrig elektrisk anlegg er eldre enn dagens regler for samsvarserklæring (før 1999).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Kontrollert av Elvia, 31.05.2022. Ingen anmerkninger.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei, kjøkken var opprinnelig der soverom er nå. Dette er flyttet før vår eietid.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedret vannlekkasje fra annen leilighet, ca 2010. I regi av borettslaget.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja, varmegulv på bad/dusj virker ikke. Sikring går om man prøver å slå på varmegulvet. Sprekk et par fliser.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei, takstmann målte noe høydeforskjell i gulv.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja, det var en skade på gårdens felles vannrør som medførte en lekkasje inn i leiligheten ca. 2010. Utbedret av borettslaget.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei, låsemekanismen på kjøkkenvifta er ikke helt i orden.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Rapport fra takstmann 2026 medfølger prospektet.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Rapport fra takstmann 2026 medfølger prospektet.

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

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

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

Boligblokk:
- Grunn og fundamenter, generelt. Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Grunnmur i naturstein\ tegl.
- Yttervegger: Hovedkonstruksjon av skallemursvegger med utvendig pusset fasade.
- Takkonstruksjon: Saltak med taksten. Taket er ikke inspisert kun visuelt befart fra bakken.
- Trapper: Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.
- Vinduer: Trerammer med 3-lags energiglass fra 2014.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig > Overflater:
Sprekk i gulvflis på wc-rom.
Konsekvens/tiltak: Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på mellom 10-20mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Innvendig > Pipe og ildsted:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

- Innvendig > Innvendige dører:
Eldre innvendige dører får ofte problemer med å henge/subbe pga. slitte hengsler (løs skrue, behov for skiver/plugg), malingslag som binder døren, eller at treverket har svulmet (fukt) eller satt seg (husets bevegelser).
Konsekvens/tiltak: Lokalt vedlikehold må påregnes.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
*Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
*I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør::
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
*Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
*I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2.
Konsekvens/tiltak: For bedre innemiljø bør det etableres bedre ventilasjon.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
*Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
*Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
*Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
*Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
*Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
*Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
*Lokal utbedring må utføres.

- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
Kjøkkeninnredningen fremsto som noe slitt, men funksjonell.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom > 1 Etasje > Bad/ Dusjrom > Generell:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 1 Etasje > Bad/ Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som flislagt wc-rom og yttervegger.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Komfyr, kjøleskap, ventilator medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.
Varmtvannsbereder på ca. 116 liter fra ca. 2007 i underskap på kjøkken.

Leiligheten har naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12.000 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 324,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, vaktmestertjeneste, trappevask, festeavgift, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, nedbetaling av fellesgjeld, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
- Innboforsikring
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 119 439,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 477 755,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

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

Borettslaget

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

- Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF).
- Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Petter Uthberg og rengjøringstjeneste med Absolutt Rent AS.
- Borettslaget har et næringslokale i 1. etg. som leies ut til Espresso House Norge AS.
- Borettslaget har avtale med Mycoteam AS om jevnlig soppkontroll av alle boder og fellesarealer i kjellerne.

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

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

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

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

Følgende saker ble tatt opp under årsmøte 2026:

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

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

Sak - Orientering om resultatet av oppmålingen
Styret orienterte om at det er gjennomført oppmåling av areal i samtlige andeler i borettslaget. Formålet har vært å sikre et arealgrunnlag for det videre arbeidet med mulig endring av fordelingsnøkkelen for felleskostnader.
Oppmålingen av alle boenheter er nå ferdigstilt, og resultatene er vedlagt til orientering.
Styret arbeider videre, i samarbeid med forretningsfører, med vurdering av ulike fordelingsmodeller og løsningsforslag. Arbeidet er omfattende og tidkrevende.
Det planlegges å innkalle til beboermøte i løpet av 2026 for nærmere orientering om saken.

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

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 217 609,-pr. 27.07.2026

Borettslaget har to lån i Svenska Handelsbanken AB NUF.

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

Lånenummer: 94927024572, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.07.2026: 5.17% pa.
Antall terminer til innfrielse: 175
Saldo per 27.07.2026: 10 214 004
Andel av saldo: 92 484
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.01.2041)

Lånenummer: 94927045596, Svenska Handelsbanken AB NUF.
Refinansiering av lån, samt opplåning til rehabilitering av tak.

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.07.2026: 5.17% pa.
Antall terminer til innfrielse: 253
Saldo per 27.07.2026: 13 818 849
Andel av saldo: 125 125
Første termin: 20.09.2022Første avdrag: 20.02.2023 (siste termin 20.08.2047)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 35 871,- pr. 31.12.2025

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

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA. Polisenr. 76959692

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 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 andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert. Tomtestørrelsen er hentet fra seeiendom.no.

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

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

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus (arbeiderbolig) 1917. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for innredning av dusjbad i 1. etasje, 16.08.1972.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Romfordelingen er annerledes enn på mottatte byggetegninger. Det ser ut som entréen er åpnet opp. Kjøkkenet var opprinnelig på dagens soverom, men er nå

flyttet ut i stuen.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg eller krav om tilbakeføring til opprinnelig planløsning fra det offentlige eller borettslaget. Dette omfatter også risikoen for om søknad om godkjennelse av inngrepet og alle kostnader i den forbindelse. Det har også blitt etablert et ekstra rom på kjøkkenet. Evt. inngrep i bærevegg er et søknadspliktig tiltak.

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

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

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

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

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

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/225/98:
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
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

kvm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport fra. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 145 275,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. august 2026

Ansvarlig megler
Joachim Lindhjem, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94158144

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Leilighet i blokk
Hegermanns gate 5 B, 0478 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 98
Andelsnummer 67

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 17.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26308 **Eiendomsverdi ref nr:** JX4910

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Joachim Lindhjem

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andels nr: 67 i borettslaget.

Leiligheten fremstår som et oppussingsobjekt på befaringsdagen. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

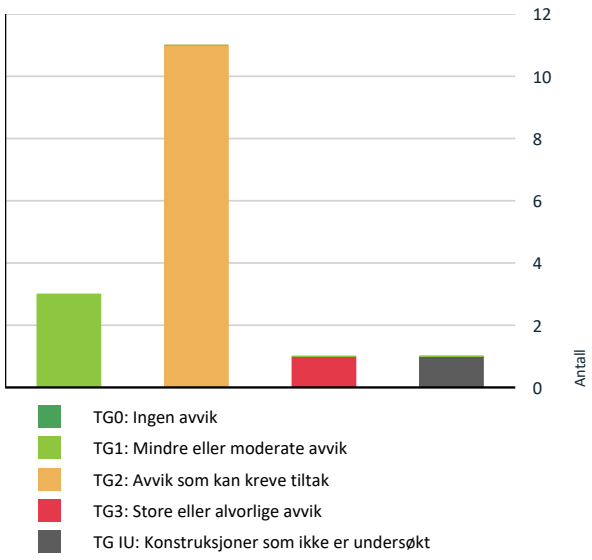
Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

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

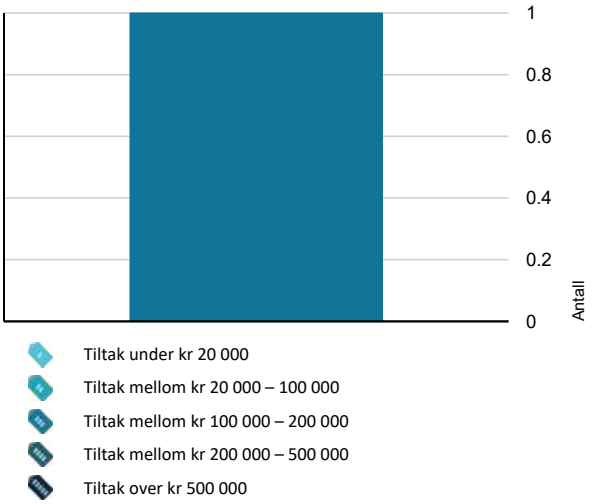
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i takten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 Etasje > Bad/ Dusjrom > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 Etasje > Bad/ Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
❗	**Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
❗	**Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
❗	**Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1919

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	•Noen tapet overflater stue/soverom malt

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt.
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Grunnmur i naturstein\ tegl.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Hovedkonstruksjon av skallemursvegger med utvendig pusset fasade.

Takkonstruksjon:
Saltak med taksten. Taket er ikke inspisert kun visuelt befart fra bakken.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trerammer med 3-lags energiglass fra 2014. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brannklassifisert entrédør b-30.
Normal funksjon på døren.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv består av: Parkett og laminat.
Overflater på vegger består av: Malte flater og tapet.
Overflater i tak består av: Takess og malte flater.
Leiligheten har enkel standard. Normalt vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sprekk i gulvflis på wc-rom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 15 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.
Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de ovennevnte rommene.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av teglsten fra byggeår. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Feieluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft.

REF Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.
En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.
Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes.

Ikke noe ildsted montert.

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

Pipe ligger i yttervegg mot naboleilighet og er derfor ikke synbar fra alle sider, ikke mulig å kontrollere.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Vår erfaring er at en teglskorstein har en levetid på mellom 40 og 60 år, men vi ser også unntak med kortere og lengre levetid. Hvis behovet for rehabilitering er kommet for langt må feieren gi fyringsforbud.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Noe slitte innvendige dører. Fra soverommet og inn til bad/ dusjrom er det kun dusjdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre innvendige dører får ofte problemer med å henge/subbe pga. slitte hengsler (løs skrue, behov for skiver/plugg), malingslag som binder døren, eller at treverket har svulmet (fukt) eller satt seg (husets bevegelser).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokalt vedlikehold må påregnes.



TG 1 Varme, generelt

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD/ DUSJROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/ dusjrom med kun dusj. Gulvvarmen i rommet virker ikke.

Det lot seg ikke åpne slukristen da denne satt fast.

Lite fall på gulv mot sluk.

Naturlig ventilasjon i rommet.

Noe svertesopp på fuger.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

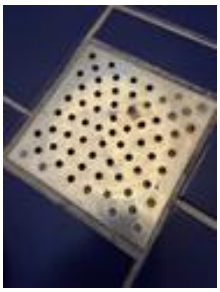
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og gjenværende levetid. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000






1 ETASJE > BAD/ DUSJROM

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som flislagt wc-rom og yttervegger.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminerte kjøkkenskrog med profilerte furufronter, benkeplate i tre, kum med ettgreps blandebatteri, lys/lyslist under overskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen fremsto som noe slitt, men funksjonell.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfiltervifte over komfyr. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

WC-rom med WC og servant med ettgreps blandebatteri med innredning.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Noe slitt innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

Manglende ventilasjon på toalettrom (wc-rom) fører primært til vedvarende dårlig lukt, redusert luftkvalitet og risiko for fuktoppbygging ved bruk av håndvask, men ut fra alder på bygget er dette tvilsomt om lar seg gjøre noe med.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
Kobberrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte rør på bad.

Stoppekran i underskap på kjøkken og bak flis på wc-rom.
Kraner fungerte ved testing.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens: Gamle vannrør gir økt risiko for vannskader.
Tiltak: Følg forskriftene og bytt til moderne rør (rør-i-rør) ved renovering for å unngå fremtidige problemer.

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Skjulte avløpsrør i leiligheten. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.
Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.
Forventet levetid på plastrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu. Luke til felleskanal ved pipe. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For bedre innemiljø bør det etableres bedre ventilasjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder i underskap på kjøkken.
Bereder fra ca 2007. Størrelse på ca 116L

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Nye forskrifter i 2014: En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Sjekk jevnlig etter varmegang: Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Vi råder deg uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift grunnet sikkerhet på anlegget. I følge Sintef Byggforsk har varmtvannsbereder anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.
Er montert et par ekstra stikkontakter i stue (ikke dokumentert) ca 2005.
Går sikringer: Ja, om man prøver å slå på defekt varmegulv på bad.
Elvia rapport datert 31.05.2022. Ingen anmerkninger. Ikke gjort arbeid på anlegget etter dette.

Det er kun et par ekstra stikkontakter i stuen, etablert rundt 2005, hvor samsvarserklæring ikke foreligger. Øvrige deler av anlegget er av eldre dato og omfattes derfor ikke av dagens dokumentasjonskrav.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport







FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Felles brannvarsling i blokken.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn, men dette betyr ikke alene at brannslukningsutstyr er godkjent.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

-Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.

Tilstandsrapport









Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	37			37	
Loft		3		3	
Kjeller		6		6	
SUM	**37**	**9**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, toalettrom, bad/ dusjrom, soverom, kjøkken, stue		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på 4 m², skråtak i boden. Måleverdig areal på 3 m².
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5,8 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Inger Leganger Bjørnhaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	98		0	494.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Hegermanns gate 5 B

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Borettslaget Torshov Kv Ii

Kommentar
Bortfestet av Oslo kommune. Interessenter anbefales og gjøre seg kjent med festeavtalen og de juridiske forhold rundt dette, dette gjelder særlig de juridiske forhold vedrørende regulering av festeavgiften og festers muligheter for innløsning av avtalen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET TORSHOV KV II	953144069		OBF, Tlf: 22 12 23 40	Bjørnhaug Inger Leganger

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
67

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger meget sentralt til på Torshov med kort vei til butikker, kaféer, kino, restauranter og offentlig kommunikasjon. Flotte tur og parkområder i umiddelbar nærhet. Sykkelstier til Nordmarka.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Borettslagsleilighet beliggende i 1. etg. bestående av entré, wc-rom. dusjrom/bad, soverom, åpen kjøkkenløsning og stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller og en på loft.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann		Fra selger på e-post	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JX4910

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Pål Bjørnhaug Johansen	9578-5990-4-2346699	2026-07-30 16:27:50

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. juli 2026

Oppdragsnummer
29-0186/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hegermanns gate 5B, 0478 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Inger Leganger Bjørnhaug

Fullmektige
Pål B Johansen for Inger Leganger Bjørnhaug

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. juli 2003

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Inger Leganger Bjørnhaug

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 76959692
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer 2014, regi av borettslag. Totalrenovering av tak i 2022/2023 utført av Viking Entreprenør på vegne av borettslag.

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det er montert noen ekstra kontakter i stuen (2005) Har ikke dokumentasjon på dette. Øvrig elektrisk anlegg er eldre enn dagens regler for samsvarserklæring (før 1999).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollert av Elvia, 31.05.2022. Ingen anmerkninger.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjøkken var opprinnelig der soverom er nå. Dette er flyttet før vår eietid.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedret vannlekkasje fra annen leilighet, ca 2010. I regi av borettslaget.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Gjennomført i regi av borettslaget i kjeller i 2024.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Varmegulv på bad/dusj virker ikke. Sikring går om man prøver å slå på varmegulvet. Sprekk et par fliser.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Takstmann målte noe høydeforskjell i gulv.

---

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

Ja

Beskriv: Det var en skade på gårdens felles vannrør som medførte en lekkasje inn i leiligheten ca 2010. Utbedret av borettslaget.

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Låsemekanismen på kjøkkenvifta er ikke helt i orden.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Rapport fra takstmann 2026 medfølger prospektet.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Rapport fra takstmann 2026 medfølger prospektet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0186/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Pål Bjørnhaug Johansen	**2026-07-30**

Identifikasjon

Pål Bjørnhaug Johansen

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV II		**Vår ref.:**	21/67	**Fødselsdato eier:**	04.04.1945
Hegermanns gate 5 B		**Type:**	Frittstående borettslag		
0478 OSLO		**Eiere:**	Inger Leganger Bjørnhaug		
Organisasjonsnr:	953 144 069	**Andelsnr:**	67		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 324**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	75
	Felleskostnader	1 717
	Renter og avdrag	795
	Renter og avdrag	737

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	217 609	Gjeld siste årsoppg.:	229 062
Klient ajourf. lån:	24 032 853	Klient gj. s. årsoppg.:	25 291 693

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927024572, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.07.2026: 5.17% pa.
Antall terminer til innfrielse: 175
Saldo per 27.07.2026: 10 214 004
Andel av saldo: 92 484
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.01.2041)

Lånenummer: 94927045596, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.07.2026: 5.17% pa.
Antall terminer til innfrielse: 253
Saldo per 27.07.2026: 13 818 849
Andel av saldo: 125 125
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. 27.07.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	229 062	Andre inntekter:	2 485
Annen formue:	35 871	Utgifter:	12 558		

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV II	**Vår ref.:**	21/67	**Fødselsdato eier:**	04.04.1945
Hegermanns gate 5 B	**Type:**	Frittstående borettslag		
0478 OSLO	**Eiere:**	Inger Leganger Bjørnhaug		
Organisasjonsnr: 953 144 069				

6: Ligning - 2025

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.

7: Pålydende

Pålydende:	200	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	67	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1919		
Gårds/bruksnr:	225/98, 225/355, 225/24, 225/15, 225/17, 225/20, 225/94, 225/96		
Bygningstype:	Bygård		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	2708.8
Årlig festeavgift:	83 683,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00		
Avg. reguleres:	01.11.2031, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>		

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	76959692

Forsikringsskade meldes OBF

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1920	Første innflytting:	01.01.1995	SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

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

HUSDYR:
Husdyr krever tillatelse fra styret, se vedtektene.

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

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

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

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

Borettslaget Torshov KV II	**Vår ref.:**	21/67	**Fødselsdato eier:**	04.04.1945
Hegermanns gate 5 B	**Type:**	Frittstående borettslag		
0478 OSLO	**Eiere:**	Inger Leganger Bjørnhaug		

Organisasjonsnr: 953 144 069

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV II	**Vår ref.:**	21/67	**Fødselsdato eier:**	04.04.1945
Hegermanns gate 5 B	**Type:**	Frittstående borettslag		
0478 OSLO	**Eiere:**	Inger Leganger Bjørnhaug		
Organisasjonsnr: 953 144 069				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Annen informasjon:

Borettslaget Torshov KV II

Generalforsamlingen 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 26.05.2026, kl 19:00

Sted: Teams

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

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

Møte-ID: 314 190 473 832 440

Passord: 8tq9rP3i

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

Husk:

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

Generalforsamling i Borettslaget Torshov KV II

Tirsdag 26.05.2026, kl 19:00
Teams

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

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Revisjonsberetning

3.3 Disponering av årets resultat

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

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

4. Orienteringssaker

4.1 Orientering om tilsyn fra Elvia

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

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

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

2. Kontroll av HMS og internkontrollsystemer:

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

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

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

4.2 Revidering av borettslagets HMS-plan og rutiner

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4.3 Orientering om utleie av næringslokalene i Vogts gt. 46

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

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

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4.4 Orientering om resultatet av oppmålingen

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

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

Styret arbeider kontinuerlig, i samråd med forretningsfører, med ulike

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

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5. Innkomne saker

Det foreligger ingen innkomne saker.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Astri Elisabet Pestalozzi

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

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

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

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

6.4 Valg av valgkomité

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

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 11.04.2026

Styret i Borettslaget Torshov KV II

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

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Borettslaget Torshov KV II

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 3 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på torshov2@hotmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Torshov KV II

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

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

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

Digital utsendelse av dokumenter

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

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

Bredbånd, kabel-tv

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

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

Nøkler, skilt

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

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

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

Programmering av navn på dørtelefon: Kontakt styret.

Utleie

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

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

Parkering

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

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

Vaskeri

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

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

styret på epost.

Boder

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

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

Soppkontroll

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

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

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

Felles brannvarslingsanlegg

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

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

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

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

Følgende er gjort i år:

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

Forsikring

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

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

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

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

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

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

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 9 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

Se vedlagt vedlikeholdsplan og utvalg av gjennomførte vedlikeholdstiltak.

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

2025:

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

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

2022: Utbedringer i kjeller i Hegermannsgate 3.

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

Styrets arbeid i 2025

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

VEDLIKEHOLDSPLAN for Borettslaget Torshov kv. II 2026*

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

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

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

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

Årsregnskap 2025 - Balanse

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

Årsregnskap 2025 - Balanse

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

Oslo 31.05.26
Styret i Borettslaget Torshov KV II

Sted:_____, dato:_____

Astri Elisabet Pestalozzi Styreleder	Emil Eriksmoen Stensland Styremedlem	Andrea Beatriz Fernandez Hellener Styremedlem
Pio Nizar Finn Rasch-Halvorsen Styremedlem	Torhild Jensen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

Note 2 - Forvaltning og revisjon

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

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

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

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

Note 4 - Vedlikehold

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

Note 5 - Eksterne tjenester

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

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

Note 7 - Renteinntekter

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

Note 7 - Renteinntekter

Note 8 - Rentekostnader

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

Note 9 - Andre finansposter

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

Note 10 - Disponible midler

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

Note 11 - Aksjer og andeler

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

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

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Eiendeler

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

Antatt levetid i år :

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 15 - Andelskapital

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

Note 16 - Egenkapital

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

Note 17 - Lån

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

Lån

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

Lån

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

Kommentarer til lån

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Torshov KV II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Torshov KV II

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

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i **Borettslaget Torshov KV II**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Torshov KV II** som viser et **overskudd** på **NOK 842 398.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Aurland, 12, mai 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Document ID: caf1435-b07c-4713-ad12-234fab05fcbb

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

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

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



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

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

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

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

Wolters Kluwer

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

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

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 9578-5995-4-230928

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

VEDLEGG



Beredskapsplan for Borettslaget Torshov kvartal II

1. Formål

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

2. Varsling ved akutte hendelser

Ved akutte situasjoner skal nødetater kontaktes først:

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

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

3. Kontaktpersoner

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

Navn: Torhild Jensen
Telefon: 416 28 952

Vaktmester / drift: Petter Uthberg
Telefon: 906 23 930

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

Viktige leverandører

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

4. Mulige hendelser

Følgende hendelser vurderes som mest relevante for borettslaget:

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

5. Tiltak ved ulike hendelser

Brann

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

Vannlekkasje

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

Strømbrudd

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

6. Evakuering

Ved behov for evakuering skal beboere:

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

Møteplass:

Krysset Hegermanns gate/Bentsebrugata

7. Informasjon til beboere

Styret informerer beboere ved hendelser gjennom:

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

8. Etter en hendelse

Styret skal:

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

9. Oppdatering av planen

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

- styret
- leverandører
- kontaktinformasjon
- risiko i borettslaget

En enkel nødoversikt henger som oppslag i alle oppganger.

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

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

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

PROTOKOLL

2026



Protokoll

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

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

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Astri Elisabet Pestalozzi ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.3 Disponering av årets resultat

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

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 120 000,-

4. Orienteringssaker

4.1 Orientering om tilsyn fra Elvia

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

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

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

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

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Revidering av borettslagets HMS-plan og rutiner

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

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

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

Det er også utarbeidet en beredskapsplan for borettslaget.

Vedtak:
Tatt til orientering

4.3 Orientering om utleie av næringslokalene i Vogts gt. 46

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

Vedtak:
Tatt til orientering

4.4 Orientering om resultatet av oppmålingen

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

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

Vedtak:
Tatt til orientering

5. Innkomne saker

Vedtak:
Det foreligger ingen innkomne saker.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

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

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Emilie Sofie Lesjø ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

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

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for Borettslaget Torshov KV II

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

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

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Torshov KV II

ekstraordinær generalforsamling 2025

Innkalling

Tid: tirsdag 07.10.2025, kl 19:00

Sted: Espresso House i Vogts gate 46

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

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

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov KV II

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Søknad om fasadeendring

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

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

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

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

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

Styrets vurderinger

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

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

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

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

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

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Dato: 16/9-2025

ADRESSE:

Vogts gate 46, 0477

Avsender/Søker

NorgesGruppen Servicehandel AS

TILTAK:

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

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

16.09.2025:

Byantikvaren vil ikke motsette seg tiltaket.

Vennlig hilsen, i samråd med Thomas O. Lie.

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



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

Bilder



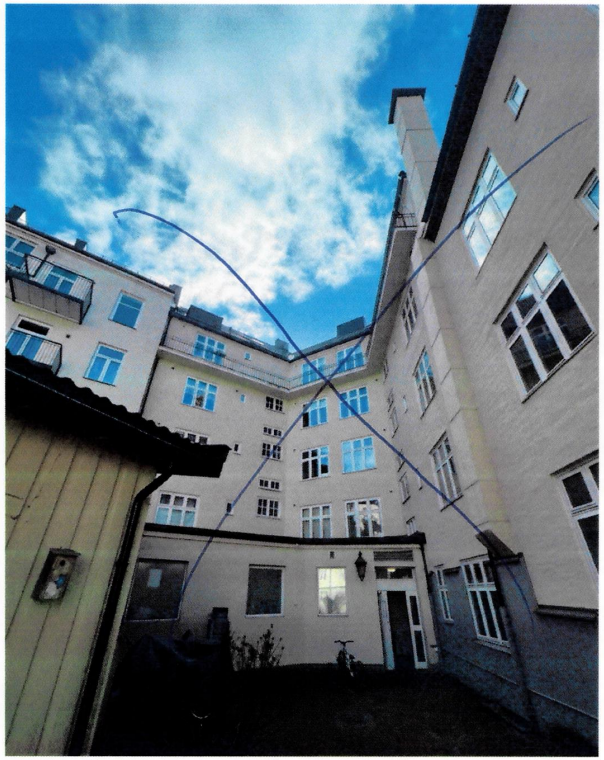


BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Vinderlokka
0504 OSLO

NorgesGruppen

Forslag til løsning







NorgesGruppen

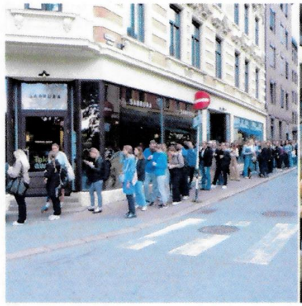
BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO

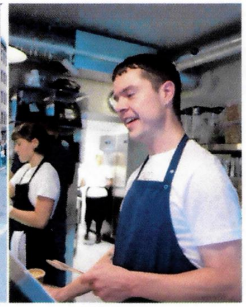


Hundrevis i kø da ny Løkka-restaurant serverte gratis grøt

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

Publisert: 09.09.2024 | Oppdatert: 09.09.2024





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

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

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

Petter Tørning
JOURNALIST



Det er deilig å være norsk i Norge

NorgesGruppen

COMMUNITY AWARENESS

- **Grød Social Runners**

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

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

- **Grød & Knit**

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

- **"GRØDs Folkekøkken" i Danmark**

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






GROD
Fed energi

GRØD

MÅLGRUPPE:

UNGE VOKSNE SOM SETTER HELSE, BÆREKRAFT OG FELLESSKAP HØYT

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

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



GRØT-NERDERI GIR FED ENERGI

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



LOKALENE

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







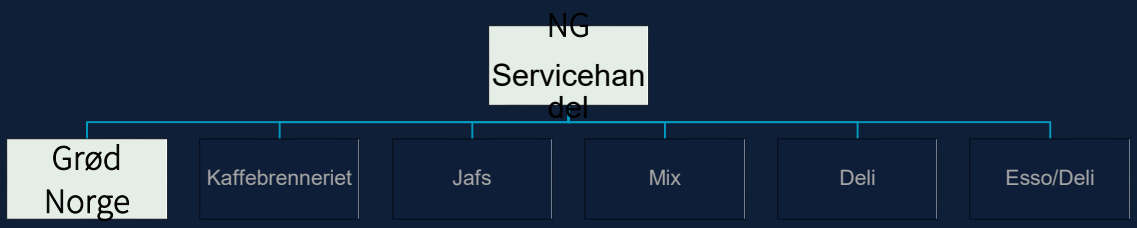


GRØD er et kvalitetskonsept i som tilbyr kundene ett sunnere alternativ

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



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



Om NorgesGruppen Servicehandel



Et av Norges største serveringsmiljøer

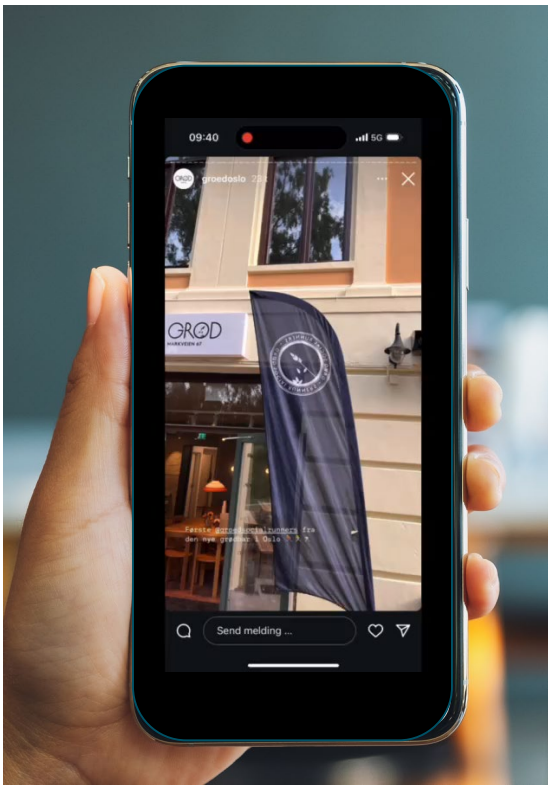
NorgesGruppen Servicehandel (NGS) er NorgesGruppens profilhus for konsepter innen servering og servicehandel. Profilhuset har i dag en konseptomsetning på om lag 3,7 mrd NOK og har 310 serveringssteder.

Forbrukerens førstevalg

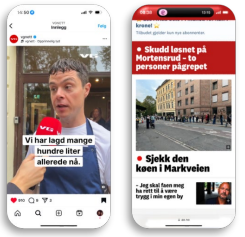
I NGS har vi en portefølje av konsepter som treffer på ulike behov hos forbrukeren: gjennom hele måltidsdøgnet, ulike livsfaser og ulike situasjoner.

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

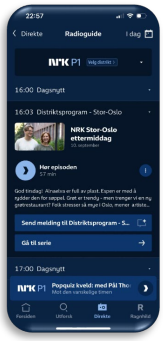
Felles for alle våre konsepter er at de er sterke merkevarer som er bygget opp over tid. Lokasjonene er egeneid, kjøpmannseid eller franchisedrevet.



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





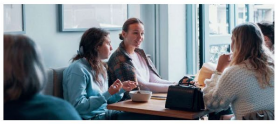




GRØD er et kvalitetskonsept i som tilbyr kundene ett sunnere alternativ

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









NorgesGruppen

Breakfast
7.30 - 17.00

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

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

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

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

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

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

All In Porridge!
Oat porridge with ALL toppings — 119

Toppings

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

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

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

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

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

Lunch/dinner
11.00 - 21.00

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

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

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

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

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

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

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

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

Dessert
11.00 - 22.00

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

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

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



Sides / Small plates
11.00 - 22.00

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

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

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

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

Hjemmelavet drikke

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

Kolde drikke

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

Øl

45 Days Organic Pilsner	59
Implosion (alkoholfri øl)	59

Varme drikke

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



Rabarber Chia Special GF PO C

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

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



Skyr med rabarberkompot GF PO C

Islandsk yoghurt med frisk frugt, GRØDs Granola og rabarberkompot

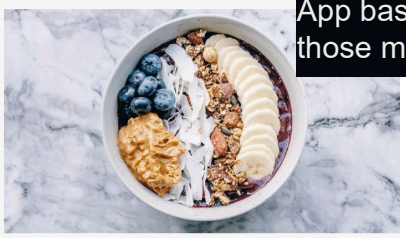
kr. 65,- | App-pris: 59,-



ALL IN! Grød PO

Havre eller glutenfri 3-kornsgrød med ALLE toppings

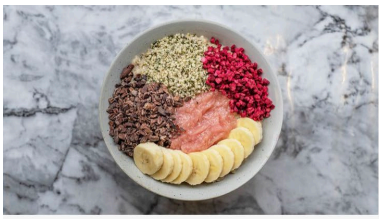
kr. 80,- | App-pris: 72,-



Acaï Blueberry Bowl GF P C

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

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

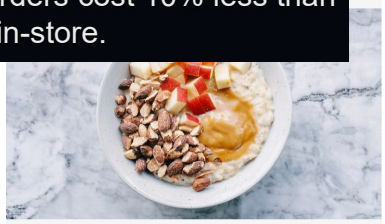


Superiagrød GF P

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

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

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



Havregrød I (Lille/Stor)

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

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

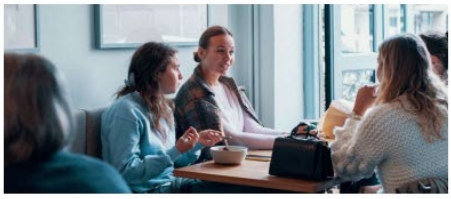

GROD

GRØD
Food stand

GRØD
Residential Café

GRØD
Deli











Hundrevis i kø da ny Løkka-restaurant serverte gratis grøt

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

Publisert: 09.09.2024 | Oppdatert: 09.09.2024



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

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

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

Petter Terning
JOURNALIST



Det er deilig å være norsk i Norge

NorgesGruppen





COMMUNITY AWARENESS

- **Grød Social Runners**

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

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

- **Grød & Knit**

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

- **"GRØDs Folkekøkken" i Danmark**

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






GROD

PROTOKOLL

2025



Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Astri Elisabet Pestalozzi ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Søknad om fasadeendring

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

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

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

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

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

Vedtak:

Bodil fra Norgesgruppen presenterte konseptet og planene for lufteanlegg.

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

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

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

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

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

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Torshov KV II

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Ordensregler

Innledning

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

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

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

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

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

Eventuelle klager i anledning overtredelse av ordensreglene sendes styret.

Ro og orden

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

Beboerne må unngå støyende renovasjonsarbeider på søn- og helligdager.

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

Vaskerier

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

Gårdsrommene og felles uteområder.

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

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

Kjellere og loft

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

Trapperom

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

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

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

Husdyrhold

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

Sist endret 07.04.2015 av styret i Borettslaget Torshov kvartal II.

VEDTEKTER FOR TORSHOV KVARTAL II BORETTSLAG

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

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

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

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

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

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

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

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

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.
Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

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

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndriving-fordeling

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

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

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

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

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.8 Styremedlemmer

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

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

7.2 Revisjon

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

7.3 Endring av vedtekter

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

Adresse: VOGTS GATE 48A

Gnr/Bnr: 225/357
PlottID/Best.nr: 330843/ 86518094

Deres ref.:

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

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

Beskrivelse: Situasjonsplan

NR: A10-01
Dato: 02.10.25
Revidert dato:



1:100 Snitt A

Prosjekt:
VOGTS GATE 48
0477 OSLO

bruksendring og fasadeendring

GNR/BNR
225/357

Fase:
RAMMESØKNAD

Dato: 02.10.25

Målestokk 1:100 / A3

Tiltakshaver: Merkantilbygg AS
Colbjørnsens gate 1
0256 Oslo

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

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



0 1 2 3 4 5

Prosjekt:
VOGTS GATE 48
0477 OSLO

bruksendring og fasadeendring

GNR/BNR
225/357

Fase:
RAMMESØKNAD

Dato:
02.10.25

Målestokk
1:100 / A3

Tiltakshaver: Merkantilbygg AS
Colbjørnsens gate 1
0256 Oslo

Prosjekterende:

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

Tegning: Fasade øst (gate)

Tegningsnr.: A40-01

Rev:

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

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

02.10.2025 16:53:41 AR701426649

Her skal vi bygge, rive eller endre

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

Vi varsler herved om

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

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

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

02.10.2025 16:53:41 AR701426649

02.10.2025 16:53:41 AR701426649

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

Beskrivelse:

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

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

Begrunnelse:

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

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

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

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

Plan(er) som gjelder for eiendommen

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

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

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

Merknader til byggeplanene sendes til

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

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

02.10.2025 16:53:41 AR701426649

Nabovarselet er signert av

TANJA VARDUND på vegne av SIV ARK TANJA VARDUND AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

02.10.2025 16:53:41 AR701426649

02.10.2025 16:53:41 AR701426649

Filvedlegg:

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

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Torshov kv. II,

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

Denne har fått

og er 3450.9 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 70 år og regnes fra 1/11.1951 Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.

Forsikring.

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

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

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

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

Oslo, den 21. januar 1955

Boliglaget
Torshov kvartal
Gunnar Olsen

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

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

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

BOLIGRÅDMANNEN

Johansen & Nielsen, Oslo

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Borettslaget Torshov Kv 2

Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Dato: 29.08.2019

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

1.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

Originalformat: A3

Adresse: VOGTS GATE 48A

Gnr/Bnr: 225/357

PlottID/Best.nr: 330843/ 86518094

Deres ref.:

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

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

Beskrivelse: Situasjonsplan

NR: A10-01
Dato: 02.10.25
Revidert dato:



1:100 Snitt A

Prosjekt:
VOGTS GATE 48
0477 OSLO

bruksendring og fasadeendring

GNR/BNR
225/357

Fase:
RAMMESØKNAD

Dato: 02.10.25

Målestokk 1:100 / A3

Tiltakshaver: Merkantilbygg AS
Colbjørnsens gate 1
0256 Oslo

Prosjekterende:

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

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



0 1 2 3 4 5

Prosjekt:
VOGTS GATE 48
0477 OSLO

bruksendring og fasadeendring

GNR/BNR
225/357

Fase:
RAMMESØKNAD

Dato: 02.10.25

Målestokk 1:100 / A3

Tiltakshaver: Merkantilbygg AS
Colbjørnsens gate 1
0256 Oslo

Prosjekterende:

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

Tegning: Fasade øst (gate)

Tegningsnr.: A40-01

Rev:

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

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

02.10.2025 16:53:41 AR701426649

Her skal vi bygge, rive eller endre

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

Vi varsler herved om

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

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

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

02.10.2025 16:53:41 AR701426649

02.10.2025 16:53:41 AR701426649

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

Beskrivelse:

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

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

Begrunnelse:

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

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

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

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

Plan(er) som gjelder for eiendommen

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

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

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

Merknader til byggeplanene sendes til

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

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

02.10.2025 16:53:41 AR701426649

02.10.2025 16:53:41 AR701426649

Nabovarselet er signert av

TANJA VARDUND på vegne av SIV ARK TANJA VARDUND AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

02.10.2025 16:53:41 AR701426649

Filvedlegg:

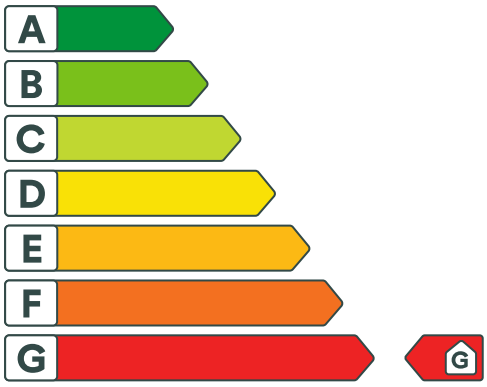
025 A10-01 Situasjonsplan.pdf
025 A40-01 Fasade øst .pdf
025 A30-01 snitt A.pdf

enova

Energiattest



Adresse **Hegermanns gate 5B, 0478 OSLO**	
Dato for energimerking **03.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326240**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80555148**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **98**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1919**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **37,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **37,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **463,19 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **463,19 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 138 kWh**



Hegermanns gate 5B, 0478 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Hegermanns gate 5B, 0478 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

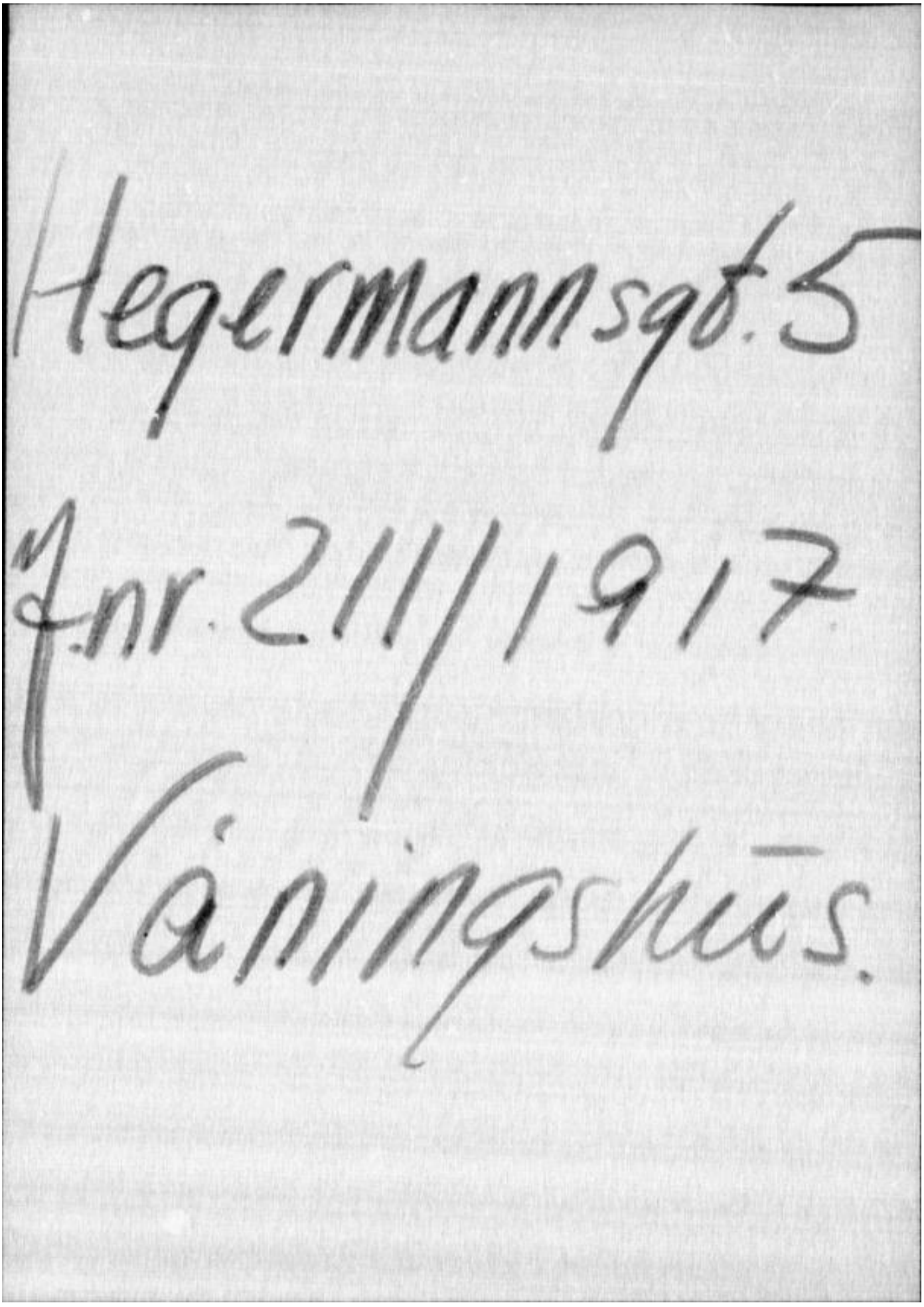
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no


Hegermannsgt. 5
Znr. 211/1917
Våningshus.

O.D.J. No 211. 1917.
Diar.

839
J.No 0103/1913 A.

546/1917 1505. 17 Forlagt i Klasse
til Fundamenter mdf. 210.17

Expeditions-Dokument

angaaende vaaningshus. (arbeidsbolig)

paa Matr.-No. ~~Hegermannsgate~~ nyt nr. 46 Vogts gate.

Indleveret 6te juni 1917. Attesteret

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

Kristiania den 7de juni 1917. E. C. Brochmann

1012/1917

Trasbus ~~bygget~~ paaført
Bygningen staar delvis paa
N. 5 Hegermannsgate og delvis
paa N. 31 Fundamentet. Ny Op-
maaling er ikke rekvirert
Hegermannsgate er ikke opmaalt
Tegning ostaar 1:186. Opfundne
15.7 m med 1.5 m byggelinjen paa
hver side

Kristiania 11 juni 1917
Hjalmar Fogh

Godkjendt

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 brolægges paa godkjendt maate. Kloakplan mangler.

Kristiania sundhetskommission den 18de juni 1917.



indk. 19/6 1917.

Bemærkninger ved Byggningsplan innen Henvisning til foranstående Paategninger:

1) Tomten må sammenslaas og tinglæses efter nye Opmaaling.

2) Gartnerarbeidersken må ordnes med magistratens Tilladelse før nogen Byggearbeider tillades paabegyndt.

3) Kloakplan m/ band, Tegning mangler og må snarest indsendes, ligesaa W. C. Anlegget.

4) Stabilitetsberegning skal senere fremsendes.

5) Fundamentmurene har ikke 50 cm. Tykkelse i Strid mot Byggningskommissionens Kjøbigre Avgjørelse; med Hensyn til Fundamentmuringen, forøvrigt forbeholder man sig nær Tegninger er tilgjængelige nærmere at bestemme denne.

6) Kvistindgangsdøren er for smal og lav; minste Dimension i Lyset skal være 1,25 x 2,25 § 45 2 og Gaardsrum anvendes § 48 1 Min. Dispensation erhverves.

7) Trappearrangementet er stridende mot § 47 b. a da der ikke er Brandvæg som i § 29 14 jvnf. § 31 1 bestemt mun Åbninger i Kjælder og ½ Stens istedetfor 1 Stens Pilastervanger i denne og hvorimod ført op over Taget ligesom Trappevinduet har direkte Forbindelse med Kjældernedgang § 47 b. e

8) Skal Bygningerne opdeles i Forsikringsmæssig Henseende skal Brandvæg være 2 Sten § 31 1 c 4 Min. Dispensation erhverves.

Bmd.

9) Av ½ Stm. fremspringende Nærvæpper ligger for lavt 3,5 m i stedfor 4,5 m over Fortrænger og større Bredde end 3,0 m § 54 2.

10) Bygningshøiden er for lav må være mindst 2,25 med ildfast Tak. §§ 43 2, 70

11) Vinduer i Gavl må ha en mindste Avstand fra Nabo av 4,0 m. - § 31.

Ansvarserklæring mangler.

Kr.nia 26 Juni 1917
for Ansvarsvæsen
J Brh Holm

3

334 17

839/7

Overendes Kr.a. brandchefen.
Kr.a. 29 juni 1917
Ilby.

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, man 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. Mack Olsen

Overendes Kristiania Brandvæsen idet man henholder sig til Brandstyrets ovenfor nævnte Beslutning av 2/7-17.
Kristiania 25 Aug 1917
Kr. b. j. no. 460/17
Sverre Dybwad

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 ☎ 20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted: Hegermanns gt. 5.	Journalnr. 72/758	Tegn. nr. 1
Arbeidets art: Innredning dusjbad i 1.etasje	Innlevert 17/3-72	
Bygningens art:		
Byggherre: Björn Brenna, Hegermanns gt. 5, Oslo-4.		
Byggemelder: Bygg. Annar Nygård, Nordlysveien 37, Oslo-4.		

Dato 11. april 1972. HL/AS

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen.

Gjeldende regler for innredning av dusj-rom må følges.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter merk. X, være ordnet:

- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding forsligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

H. Larsen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 207210

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredn.dusjbad i 1.etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Hegermannsgt.5		72/758

Byggherre
Herr Björn Brenna,
Hegermannsgt.5,

Oslo 4.

Ansvarshavende
Byggm.Annar Nygård,
Nordlysvn.37,

Oslo 4.

GT/SP

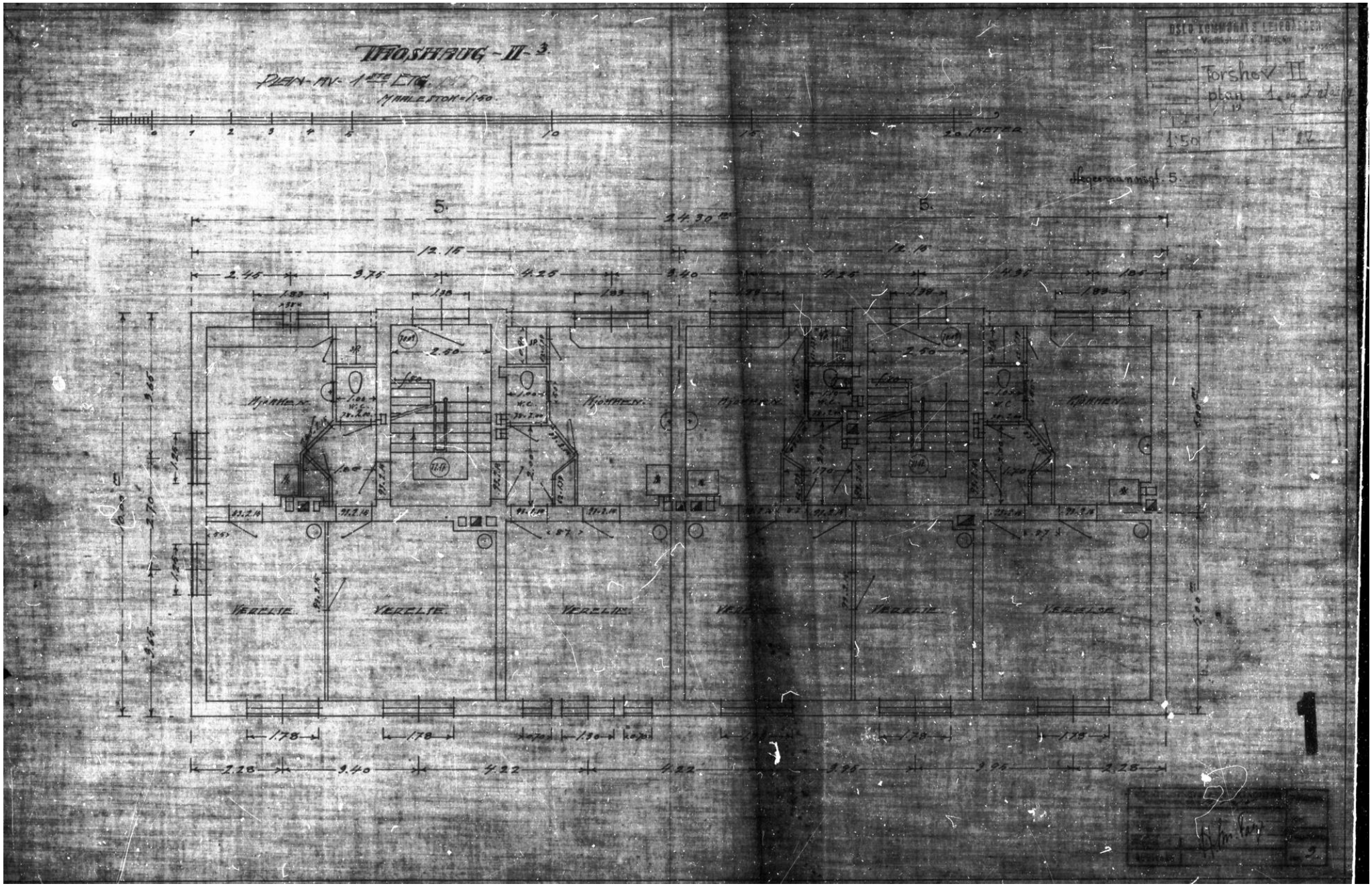
Dato
16.august 1972

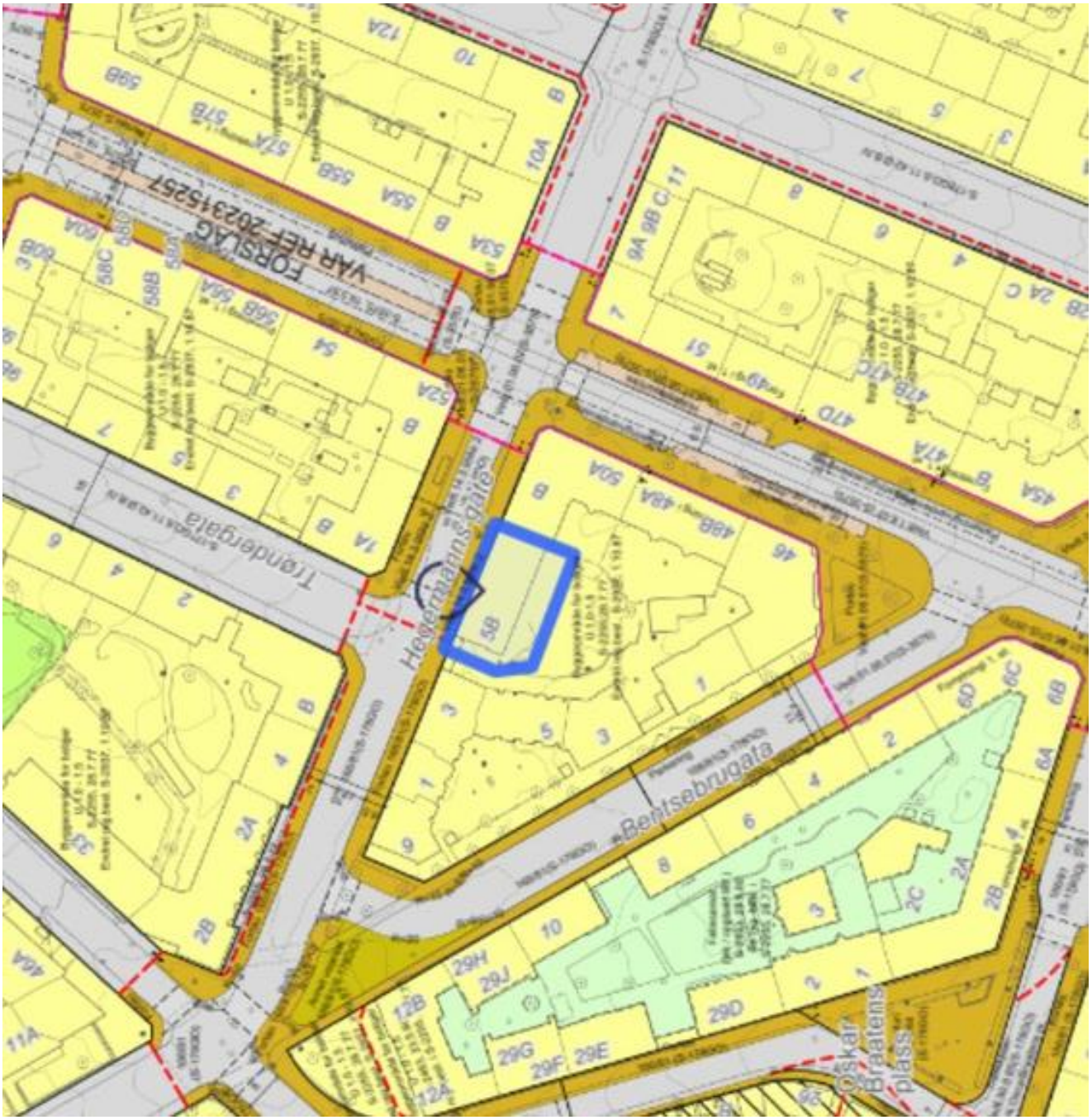
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

fung. Bygningsinspektør
G.Torp

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt oppbæreideten av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Stf. O-16. 10.000 ANDVORD 23340/71


TRØSHAUG - II - 3.
PLAN AV 1STE ETG.
MÅLESTOK 1:50
Forslag II
plan
1:50
Hagemann mrkt. 5.
5.
5.
12.15
12.15
2.45
3.75
4.25
3.40
4.25
4.35
1.04
2.50
2.50
KJØKKEN
KJØKKEN
KJØKKEN
KJØKKEN
W.C.
W.C.
W.C.
W.C.
VERELSE
VERELSE
VERELSE
VERELSE
VERELSE
VERELSE
1.78
1.78
1.30
1.78
1.78
2.28
3.40
4.22
4.22
3.96
3.96
2.28
1


VÅR REF 20231525?
FORSLAG
Trondergata
Heyerdahlsgate
Behrsebrugata
Oskar Braatens plass
5B

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

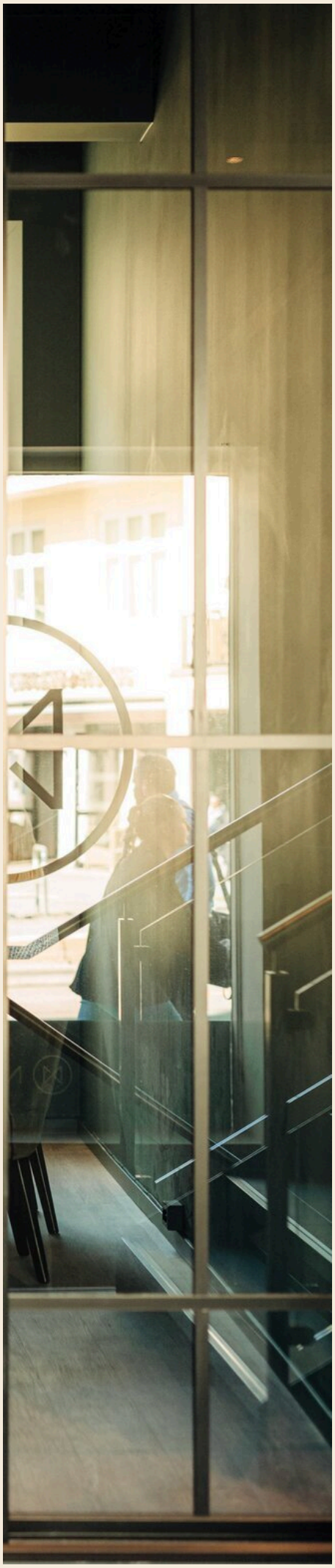
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Velkommen til

Nordvik Torshov

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0186/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hegermanns gate 5B 0478 OSLO
Matrikkel: 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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Joachim Lindhjem

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Torshov
j.lindhjem@nordvikbolig.no
941 58 144