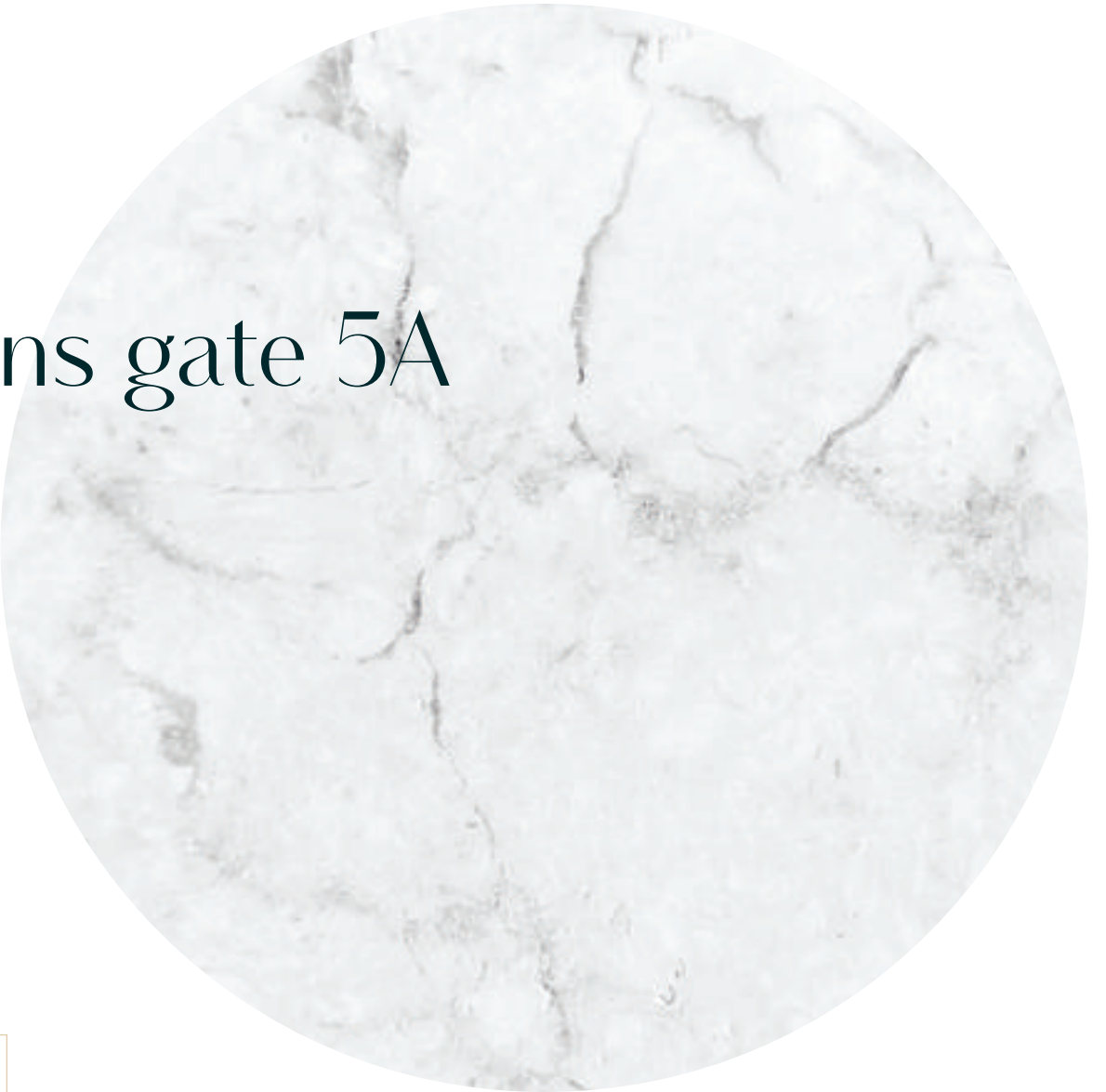


Hegermanns gate 5A



Velkommen til

Hegermanns gate 5A



Salgsoppgaven produsert 5. september 2025

Torshov

Sjarmerende og sentral 1(2)-roms - Gj.gående planløsning m/store vindusflater og generøs takhøyde. Klassisk Torshovgård.

Prisantydning	3 990 000,-
Fellesgjeld	223 780,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 215 130,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 325,-
BRA-i	38 kvm
Totalt BRA	50 kvm
Etasje	1

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1919

Ansvarlig megler	Lilliann Tronshaug
Telefon	452 51 612
E-post	l.tronshaug@nordvikbolig.no
Megler	Oda Endsjø Fevang
Telefon	939 18 508
E-post	o.fevang@nordvikbolig.no







Kort fortalt

VELKOMMEN TIL HEGERMANNS GATE 5A!

- En sjarmerende og koselig leilighet i en vakker og klassisk Torshovgård. Leiligheten ligger i en høy 1.etg og har en gjennomgående planløsning med store vindusflater og en generøs takhøyde som virkelig bidrar til den gode romfølelsen.

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

FASILITETER

- -Gjennomgående og god planløsning
- -Store vindusflater fra 2013
- -Opplegg til vaskemaskin
- -Skjermet og hyggelig bakgård
- -Ekstra lagringsplass i loft- og kjellerbod
- -Veldrevet og trygt borettslag med solide leieinntekter
- -Ingen forkjøpsrett / dok.avgift

Arealer og innhold

BRA-i:	38 kvm
BRA-e:	12 kvm
Totalt BRA:	50 kvm

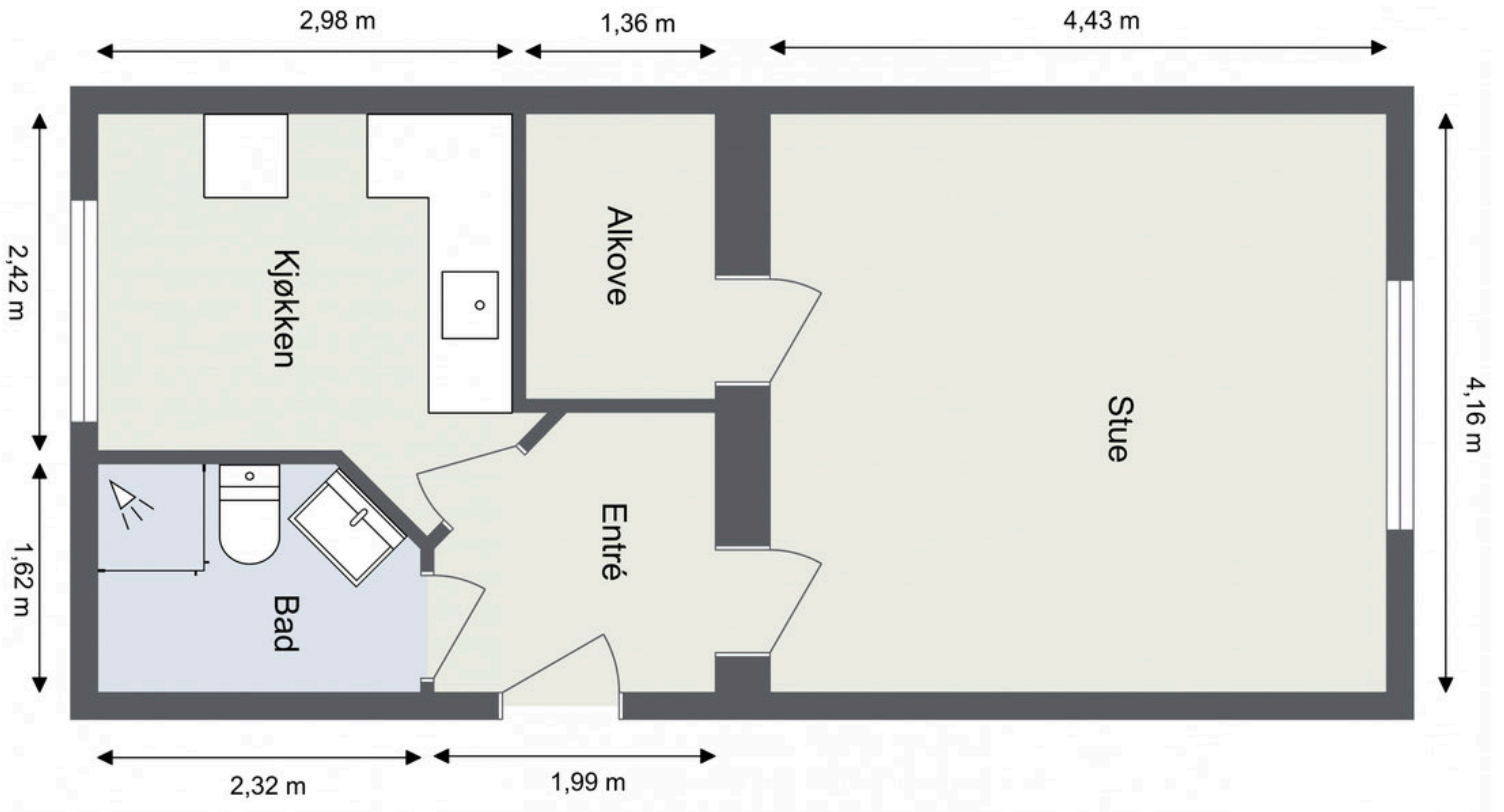
Beskrivelse

Leiligheten
1. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Entrè, stue, kjøkken, alkove og bad.
Total BRA: 38 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 8 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod på loft.
Total BRA: 4 kvm.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet














Torshov



















Informasjon

Hegermanns gate 5A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0261/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Hegermanns gate 5A, 0478 OSLO
Gnr 225, bnr 98 i Oslo kommune
Andelsnr 61 i Torshov Kv 2 Borettslaget, org.nr. 953144069

Selger
Siv Ragnhild Vandvik

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
223 780,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 213 780,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 215 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 224 430,- (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
0

Arealer
BRA-i: 38 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 50 kvm

Beskrivelse:
Leiligheten
1. etasje:

BRA-i: 38 kvm. Entrè, stue, kjøkken, alkove og bad.
Total BRA: 38 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 8 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod på loft.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder følgende: entré, stue, kjøkken, alkove og bad.

Leiligheten disponerer i tillegg en loftsbod på ca. 4 kvm og en kjellerbod på ca. 8 kvm. Kjellerboden ligger rett under leiligheten.

Standard

Entrè - Velkommen inn!
Fra entreèn har man tilkomst til alle rommene i leiligheten, med unntak av sovealkoven. Her er det plass til oppstilling av sko, samt oppheng av yttertøy. Entréen fikk nytt gulv i 2025.

Stue:
Stuen er av god størrelse og har rikelig med plass til stor sofagruppe samt annet ønskelig møblement. Store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av dagslys, vendt ut mot rolig og idyllisk bakgård. Veggene er malt i en dus og behagelig grå tone. Her er det et pent en-stavs gulv som var nytt i 2017.

Kjøkken:
Tidløst og funksjonelt kjøkken med store vindusflater. Kjøkkenet fikk nye fronter i 2017, og har et moderne preg. Kjøkkenet er romslig med plass til en hyggelig spisegruppe. Likt som i stuen er det også her godt med innslipp av naturlig dagslys som gjør at rommet føles luftig og stort. Kjøkkenet fikk nytt gulv i 2025. På kjøkkenet er det en luke som går til taket over badet. Her er det en varmtvannsbereder og plass til ekstra oppbevaring.

Sovealkove:
Praktisk og koselig sovealkove med inngang fra stuen. Her er det plass til en seng med bredde på 120 cm. Leiligheten over har lik planløsning som denne, og har flyttet kjøkkenet inn i alkoven og utvidet den, og dermed gjort om kjøkkenet til soverom. Her er det med andre ord gode muligheter for å kunne gjøre om leiligheten til en 2-roms.

Bad:
Praktisk og romslig bad fra 2006, innredet med servant med underskap, toalett og dusjdører. Det er varmekabler i gulvet og opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:
- Gulv: Brede ett-stavs laminat.
- Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
- Himling: Sparklet og malte plater. Takessplater i kjøkken og bad.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
Elbil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
- 2017: Nytt gulv i hele leiligheten. Helsparkling av alle vegger. Fjerning av dørstokker for å få sammenheng mellom rommene.
- 2017: Helsparkling av alle vegger i stue, alkove og gang. Kjøkken ble tapetsert med veggfornyer og malt samme år, og veggen mot badet er malte sponplater.
- 2025: Nytt gulv på kjøkken og i entré.

Kjøkken:
- 2017: Kjøkkenfronter ble skiftet.
- 2022: Felles røranlegg ble skiftet på kjøkken - faglært.
- 2025: Nytt kjøkkenpanel mellom benk og overskap, foliering av benkeplate, nye sokkellister og ny kjøkkenvifte.

Bad:
- 2006: Hele badet ble tatt inkl. fellesrørene - faglært og egeninnsats.
- 2020: Varmtvannsbereder ble byttet ut (76 liter) - faglært.
- 2025: Satt på gulvsokkel og koblet til varmekablene. Satt opp stikk til vaskemaskin - faglært.

Felles vedlikehold som er blitt gjennomført den senere tiden i regi av borettslaget:
- 2022: Rehabilitering av tak inklusive takvinduer alle resterende adresser.
- 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.
- 2014: Utskifting av alle vinduer (unntatt takvinduer).
- 2013-2014: Oppussing av fasade.
- 2011: Rehabilitering av pipeløp tilknyttet ildsted med innvendig stålrør.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats. 2006: Rørleggersentralen AS har støpt gulv, lagt membran, varmekabler, fliser, røropplegg, laget sluk, opplegg til vaskemaskin og koblet til vask/wc. De har også skiftet fellesrørene på badet. 2006: Egeninnsats har vært bygging av lettvegg, oppsetting av våtromsplater på

veggene og legging av takplater. 2020: Sikker Rørservice: Utskifting av varmtvannsbereder. 2025: Total Montering AS har satt opp gulvsokkel og koblet til varmekablene. De har også satt opp stikk til vaskemaskin.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, av faglært. 2006: Rørleggersentralen AS støpte gulv, la membran, varmekabler og laget sluk.

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei. Noen av papirene fra 2006 forsvant i en vannskade. Vet ikke om det ligger i systemet til Rørleggersentralen AS.

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, av faglært. 2013/2014: Vinduer skiftet på stue og kjøkken via borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Det foreligger samsvarserklæring. 2025: Total Montering AS har koblet til gulvvarmen på baderommet og satt opp diverse stikk på kjøkken og baderom.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. 2020: Eltilsyn. Ingen avvik funnet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. 2006: Rørleggersentralen AS. Fellesrørene på badet ble skiftet. Opplegg til vaskemaskin, dusj, vask og WC. 2006: Det ble lagt opp vannrør på kjøkken til vask og oppvaskmaskin av rørlegger. 2022: Ocab: Felles røranlegg som går i veggen gjennom leiligheten og videre til leilighetene i etasjene over sprakk, og ble dermed skiftet.

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.?
- Ja, av faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Nei. 2006: Rørleggersentralen AS sto for bygging av våtrom. Usikker på om de søkte om godkjennelse. Styret i borettslaget ble informert om arbeidet, og betalte for utskifting av felles røropplegg.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja. Det har vært funn av råtesoppskader og saltutslag i noen av kjellerbodene. Dette sjekkes en gang i året av Mycoteam i regi av borettslaget.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja. 2019: Tette fellesrør i kjelleren. Kom opp av kjøkkenvasken over lang tid da jeg var bortreist, rant over på kjøkkengulvet og ned i kjellerbod. 2022: Fellesrør i kjøkkenvegg sprakk. Vann rant ut på kjøkken og i bod/alkove, og ned i kjellerbod. 2024: To katter alene hjemme i en av etasjene over skrudde på kjøkkenvasken, hvor det sto noe som dekket over avløpet. Vannet rant over og gikk gjennom alle leilighetene og ned i kjellerbod. Ocab oppdaget at brannskillet var brutt i forbindelse med en tidligere vannskade. Dette ble utbedret i 2024. Sanering utført av Ocab via Gjensidige.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. 2019,2022 og 2024: Vannskader. Sanering utført av Ocab. Ocab/Gjensidige sitter på skaderapportene. 2025: Tilstandsrapport av Tyder Takstmann i forbindelse med salg.

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. 2002: Salgsoppgave fra Exact eiendomsmegling.

Bygningssakkyndig

Matias Holter Løberg

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagt tilstandsrapport datert 03.09.2025.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Byggemåte:
- Grunnmur i teglstein. Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Etasjeskiller i trebjelkelag. Vinduer i trelags isolerglass fra 2013.

Følgende forhold er kommentert med TG2:
- Våtromsgulv på badet: Fliser på betong. Sluk og hjelpesluk i plast. Det er registrert motfall på deler av gulvet, dette medfører risiko for vannansamling. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

- Våtromsvegger på badet: Vegger er kledd med våtromsplater. Nederst er det ikke brukt tettelist; platene er satt ned på sokkelflis og fuget med silikon. Det er registrert enkelte glipper i hjørner samt feilmontering med trelist på to steder. Avvikene ligger utenfor våtsone, men utførelsen avviker fra anbefalt monteringsveiledning. Sisternekasse på toalett mangler list/fug i overgang, noe som gir åpne skjøter og kan medføre risiko for fuktinntrengning og skader på tilstøtende overflater over tid. Membran har en normal levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold kan medføre økt risiko for lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det anbefales å utbedre forholdene.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner på bad: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

- Ytterdører: Entrédør er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Innvendige dører: Profilerte innvendige dører. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

- Etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, kjøkken og entré. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2 meter er målt til 10 mm i entré og 17 mm i kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til TG 2.

- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. TG 2 er gitt på grunn av alder.

- Ildsteder: Vedkamin på ildfast plate i stue. Det er krav til avstand på 30 cm til brennbart materiale fra ildsted og brannkammer i ildsted. Kravet er ikke oppfylt. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: Avløpsrør i plast. Enkelte ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Vannrør i plast for øvrig. Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Vannrør er montert uten overløp til rom med sluk. Det mangler egen stoppekran for kaldtvann til kjøkken for leiligheten. Nevnte forhold medfører større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten, og er derfor vurdert til TG 2.

- Ventilasjon: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad. Luftespalte med lufttilførsel i dør til bad. Avtrekk er undersøkt og vurdert til ikke tilfredsstillende. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet.
Det er ikke tilstrekkelig avtrekk i bad. Nevnte forhold kan medføre redusert luftsirkulasjon i boligen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

- Elektrisk anlegg: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 22.06.2020. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet. Dokumentet er eldre en 5 år, det er derfor utført forenklet vurdering av anlegget. Samsvarserklæring signert og datert 09.07.2025 er fremvist for følgende arbeider: el. installasjon kjøkken. Kabelinnføringer i sikringsskapet er ikke tilstrekkelig tettet, i forbindelse med brannsikring. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for hele anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnte forhold, samt alder i forhold til forventet levetid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

- Overflater på innvendige vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. TG 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker, rifter, vedheft slipp og sprekker i plateskjøt.

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.
Følgende medfølger i salget:
- Seng i sovealkove (Ikea Skotterud 120 cm)
- Kjøleskap
- Komfyr

- Oppvaskmaskin
- Panelovner
- Taklampe stue

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Se energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming
- Vedovn i stuen
- Varmekabler på bad

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruket for 2023 var på 6500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 325,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 03.09.2025 utgjør 3 325,- pr. mnd.
Herav:
- Dugnadsbidrag: 74,-
- Felleskostnader: 1 630,-
- Renter og avdrag: 847,-
- Renter og avdrag: 773,-

Felleskostnadene inkluderer:
Internett, vaktmestertjeneste, trappevask, kommunale avgifter, nedbetaling av andel fellesgjeld, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar m.m.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 080 176,- pr. 2025

Sekundærbolig: Kr 4 320 703,- pr. 2025
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Avtale er med GlobalConnect for leveranse av gigabit-fiber og er dekket av felleskostnadene. Kabel-tv er ikke lenger inkludert.

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.
- Borettslaget har to fellesvaskeri som ligger i Bentsebrugata 3 (for oppgangene i Vogts gate 46 og Bentsebrugt. 1-5) og Hegermanns gate 3 (for oppgangene i Hegermanst. og Bentsebrugt. 9). Disse kan benyttes i henhold til oppsatte regler.

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

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

NØKLER
Nøkler til fellesareal i borettslaget kan bestilles på borettslagets e-postadresse:

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

SKILT

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

NÆRINGSLOKALE

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

VAKTMESTER

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

RENHOLD

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

Styret planlegger årlig vedlikehold innenfor budsjettet, men siden byggene er over 100 år, kan det likevel ikke utelukkes at større vedlikeholdsbehov avdekkes gjennom året.
Vedlikeholdsplan - se vedlegg i salgsoppgave:

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

Modernisering og vedlikehold av borettslaget:
2024 – Installasjon av felles gigabit fiberabonnement og oppsigelse av felles bredbånd/tv-avtale
2024 – Radonmåling i kjeller, gjennomført av Radonmannen AS
2024 – Ny vaskemaskin i fellesvaskeri
2023 – Soppinspeksjon kjeller – Ingen tegn til oppblomstring – Mycoteam AS
2023 – Kontroll av brannalarmanleg
2023/22 - Renovering av tak med mer. Ny takstein og bytte av eldre vinduer, samt rehabilitering av balkonger
2023 - Utbedre elektrisk anlegg i fellesområder kjeller/loft fortsettelse. - Befaring og rapport på el-anlegg i fellesareal
2022 - Befaringsnotat OBF Teknisk
2021 - Renovering av tak med mer i Vogts gate 46. Ny takstein og bytte av eldre vinduer, samt rehabilitering av balkonger
2021 - Spyling av rør
2020 - Male oppganger
2019 - Tilstandsrapport av alle loftsvinduer
2018 - Gjennomført brannsikringsarbeid i kjellere, oppganger og loft
2017 - Installert nedgravd søppeltømmingsarbeid
2016 - Installert nytt brannalarmsystem i alle leiligheter og oppganger
2015 - Branndører + brannsikring

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 223 780,-pr. 03.09.2025

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Andel fellesgjeld pr. 03.09.2025 utgjør 223 780,-.

Herunder følger spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927024572, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.09.2025: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 187
Saldo per 03.09.2025: 10 597 741
Andel av saldo: 95 959
Første termin/første avdrag: 20.04.2016 (siste termin 20.03.2041)

Lånenummer: 94927045596, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.09.2025: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 264
Saldo per 03.09.2025: 14 116 666
Andel av saldo: 127 822
Første termin: 20.09.2022 Første avdrag: 20.02.2023 (siste termin 20.08.2047)

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på hele eller deler av fellesgjelden.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på 753.129,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på 464.984,-

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

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

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.

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.

Boligen står på festet grunn. Bortfester er Oslo kommune. Festetiden gjelder fra 1/11-1951 og varer i 70 år. Festekontrakten ble fornyet fra november 2021. Festeavgiften for borettslaget var på 83 690,- i 2023.

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

Adkomst

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 datert 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 oppføring av brannalarmanlegg, datert 2017.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Badet er utvidet inn i kjøkkenet.

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 plansak i området:
Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk - 202315257
Bymiljøetaten foreslår å omregulere det cirka 1,2 km lange gateløpet Vogts gate-Toftes gate med hovedhensikt å bedre fremkommelighet for trikk. I tillegg skal tiltaket bedre forholdene for gående, overvannshåndtering og byliv. Strekningen planforslaget gjelder for er fra Vogts gate ved Åsengata/Sandakerveien på Torshov til Toftes gate ved Birkelunden/Schleppegrells gate på Grünerløkka. I Vogts gate og Toftes gate er en tung kollektivtrasé for tre trikkelinjer, og en viktig gangtrasé mellom Torshov og Grünerløkka.

Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Detaljeregulering - 202212601
Bymiljøetaten ønsker å omregulere Grefsenveien på strekningen Åsengata – Disen holdeplass inkludert Storokrysset samt Hans Nielsen Hauges gate mellom Sandakerveien og Hans Nielsen Hauges plass. Det skal tilrettelegges for eget sykkelanlegg på strekningene. Planarbeidet vil deles i 3 ulike delstrekninger med hvert sitt plannummer:

- 202205180 - Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen – gateoppgradering
- 202212601 - Grefsenveien fra Åsengata til Grefsenveien 48 - gateoppgradering
- 202214970 - Hans Nielsen Hauges gate – gateoppgradering

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

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 37 924,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 242,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 128 926,- 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 5. september 2025

Ansvarlig megler

Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Hegermanns gate 5A

Hegermanns gate 5A

Nabolaget Torshov - vurdert av 195 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	3 min 0.2 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	6 min 0.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 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

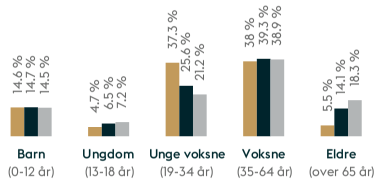
Offentlig transport

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... 65 barn	4 min 0.3 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	5 min 0.4 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i O... 98 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

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

«En landsby i byen»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 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 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HEGERMANNS GATE 5A, 0478 0478

Gnr: 225 Bnr: 98 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	03/09/2025
Utskriftsdato:	08/09/2025
Oppdragsnummer:	98177
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Ettroms andelsleilighet i boligblokk med eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 1. etasje.

Standard
Leiligheten bærer preg av alder og slitasje, og oppgraderinger og vedlikehold må påregnes

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:
Nytt gulv i entre, kjøkken og bod.

2017:
Nytt gulv i stue.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1919, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Overflater på innvendige vegger

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Siv Ragnhild Vandvik
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Eier: Siv Ragnhild Vandvik , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 225 Bnr: 98
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	494.6 m²
Hjemmelshaver:	Oslo Kommune har hjemmel til grunn. Torshov Kv 2 Borettslaget innehar festerett.
Adresse:	Hegermanns gate 5A, 0478 0478

Andelsleilighet

Eier:	Siv Ragnhild Vandvik
Andelsnummer:	61

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	03/09/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	05/09/2025		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	02/09/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	38	38	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	38	38	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
1. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Alkove	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	8	0	0
1. etasje	38	0	0	0
Loft	0	4	0	0
Sum bolig:	38	12	0	0
Sum BRA:	50			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Alkove		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i treverk.
- Etasjeskiller i treverk.
- Dørcalling.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Eier opplyser at tregulvet på kjøkkenet er fjernet og erstattet med sponplater under laminatgulv. Deler av kjøkkeninnredningen er også skiftet ut. I tillegg er himlingen fornyet med takessplater. Tiltakene ble gjennomført som følge av en tidligere vannskade fra en leilighet i etasjene over.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Eier opplyser om at bad er utvidet og bad i dagens alkove er fjernet. Det anbefales å byggemelde leiligheten slik planløsning er i dag

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2013.

Tilstandsvurdering: Under befaringen var det ikke mulig å foreta en fullstendig inspeksjon av stuevinduet, da ruten var frostet på innsiden. TG: 1

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30.

Tilstandsvurdering: Entrédør er av eldre dato.
TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører. Gassfelt på en profilert dør inn til kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og entré.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10 mm i entré og 17 mm i kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til TG 2. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.
Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.
TG 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: Vedkamin på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Det er krav til avstand på 30 cm til brennbart materiale fra ildsted og brannkammer i ildsted. Kravet er ikke oppfylt.
TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Tyder

Varmtvann

Beskrivelse: Bereder er montert over himling i bad.
Varmtvannsbereder på 76 liter, produsert i 2020, montert over bad. Tilgang via luke i kjøkken.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for oppussing var det ikke krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Det anbefales likevel å montere en slik løsning, ettersom eventuelt lekkasjevann kan trenge gjennom og forårsake skade på himlingen i badet. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Enkelte ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Vannrør i plast for øvrig.
Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann til bad er lokalisert over himling i bad.
Leilighetens stoppekran for varmtvann er lokalisert til kjøkken er lokalisert over himling til bad.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
Vannrør er montert uten overløp til rom med sluk.
Det mangler egen stoppekran for kaldtvann til kjøkken for leiligheten.

Nevnte forhold medfører større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten, og er derfor vurdert til TG 2. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad.
Luftespalte med lufttilførsel i dør til bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, og vurdert ikke tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet.
Det er ikke tilstrekkelig avtrekk i bad.

Nevnte forhold kan medføre redusert luftsirkulasjon i boligen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles gang.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 22.06.2020. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet. Dokumentet er eldre en 5 år, det er derfor utført forenklet vurdering av anlegget.

Samsvarserklæring signert og datert 31.08.2025 er fremvist for følgende arbeider:
Montere termostat bad og
koble Varmtvannsbereder

Samsvarserklæring signert og datert 09.07.2025 er fremvist for følgende arbeider:
El. installasjon kjøkken.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Deler av anlegget er oppgradert. For øvrig er anlegget av ukjent alder.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Det foreligger ikke oppdatert kursoversikt.

Tilstandsvurdering: Kabelinnføringer i sikringsskapet er ikke tilstrekkelig tettet, i forbindelse med brannsikring.

Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnte forhold, samt alder i forhold til forventet levetid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Plater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Komfyrvakt er montert.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Deler av kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Tyder

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: Det er observert enkelte ujevne eller mangelfulle avslutninger mot overgangslister/feielister.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker, rifter, vedheft slipp og sprekker i plateskjøt.

TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Takessplater i kjøkken og bad.
Himlingshøyde ca. 2.75 m målt i stue.
Himlingshøyde ca. 1.95 m målt i bad.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2006.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk og hjelpesluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er registrert motfall på deler av gulvet, dette medfører risiko for vannansamling.

Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.

TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

TG: 2

Tyder

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Våtromsplater.

Tilstandsvurdering: Vegger er kledd med våtromsplater. Nederst er det ikke brukt tettelist; platene er satt ned på sokkelflis og fuget med silikon. Det er registrert enkelte glipper i hjørner samt feilmontering med trelist på to steder. Avvikene ligger utenfor våtsone, men utførelsen avviker fra anbefalt monteringsveiledning. Sisternekasse på toalett mangler list/fug i overgang, noe som gir åpne skjøter og kan medføre risiko for fuktinntrengning og skader på tilstøtende overflater over tid.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Nevnte forhold kan medføre økt risiko for lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Det anbefales å utbedre forholdene. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant. Veggskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra kjøkken. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Tyder

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

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
5. sep. 2025

Oppdragsnummer
29-0261/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hegermanns gate 5A, 0478 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Siv Ragnhild Vandvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2002

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 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?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2006: Rørleggersentralen AS har støpt gulv, lagt membran, varmekabler, fliser, røropplegg, laget sluk, opplegg til vaskemaskin og koblet til vask/wc. De har også skiftet fellesrørene på badet. 2006: Egeninnsats har vært bygging av lettvegg, oppsetting av våtromsplater på veggene og legging av takplater. 2020: Sikker Rørservice: Utskifting av varmtvannsbereder. 2025: Total Montering AS har satt opp gulvsokkel og koblet til varmekablene. De har også satt opp stikk til vaskemaskin.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2006: Rørleggersentralen AS støpte gulv, la membran, varmekabler og laget sluk.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Noen av papirene fra 2006 forsvant i en vannskade. Vet ikke om det ligger i systemet til Rørleggersentralen AS.

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: 2013/2014: Vinduer skiftet på stue og kjøkken via borettslaget.

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?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Total Montering AS har koblet til gulvvarmen på baderommet og satt opp diverse stikk på kjøkken og baderom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2020: Eltilsyn. Ingen avvik funnet.

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

Eventuell kommentar: Gateparkering.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2006: Rørleggersentralen AS. Fellesrørene på badet ble skiftet. Opplegg til vaskemaskin, dusj, vask og WC. 2006: Det ble lagt opp vannrør på kjøkken til vask og oppvaskmaskin av rørlegger. 2022: Ocab: Felles røranlegg som går i veggen gjennom leiligheten og videre til leilighetene i etasjene over sprakk, og ble dermed skiftet.

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2006: Rørleggersentralen AS sto for bygging av våtrom. Usikker på om de søkte om godkjennelse. Styret i borettslaget ble informert om arbeidet, og betalte for utskifting av felles røropplegg.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Tilstandsgrad 2 fra takstmann. Ikke påvist fukt utover normale verdier.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært funn av råtesoppskader og saltutslag i noen av kjellerbodene. Dette sjekkes en gang i året av Mycoteam i regi av borettslaget.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: 2019: Tette fellesrør i kjelleren. Kom opp av kjøkkenvasken over lang tid da jeg var bortreist, rant over på kjøkkengulvet og ned i kjellerbod. 2022: Fellesrør i kjøkkenvegg sprakk. Vann rant ut på kjøkken og i bod/alkove, og ned i kjellerbod. 2024: To katter alene hjemme i en av etasjene over skrudde på kjøkkenvasken, hvor det sto noe som dekket over avløpet. Vannet rant over og gikk gjennom alle leilighetene og ned i kjellerbod. Ocab oppdaget at brannskillet var brutt i forbindelse med en tidligere vannskade. Dette ble utbedret i 2024. Sanering utført av Ocab via Gjensidige.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: 2019,2022 og 2024: Vannskader. Sanering utført av Ocab. Ocab/Gjensidige sitter på skaderapportene. 2025: Tilstandsrapport av Tyder Takstmann i forbindelse med salg.

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? 2002: Salgsoppgave fra Exact eiendomsmegling.

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.

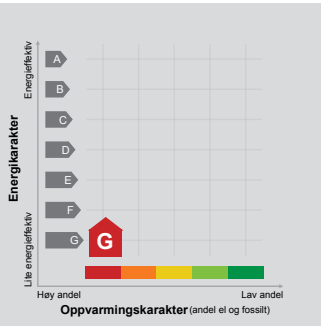
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 29-0261/25

ENERGIATTEST

Adresse	Hegermanns gate 5A
Postnummer	0478
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	98
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80555148
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-164103
Dato	04.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1919
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	39
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Borettslaget Torshov KV II

Generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 05.05.2025, kl 19:00

Sted: Espresso house her i Vogts gt. 46





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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_____

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Torshov KV II mandag 05.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Borettslaget Torshov KV II

Mandag 05.05.2025, kl 19:00
Espresso house her i Vogts gt. 46

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 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 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Styret honoreres med kr 120 000.

4. Orienteringssaker

4.1 Orientering om endring av husordensregler

Styret fastsetter etter vedtektene punkt 6.9 siste ledd vanlige ordensregler. Forrige reviderte ordensregler ligger på borettslagets nettside https://torshovkvartal2.no/vedtekter/

Styret har gjennomgått ordensreglene og vil gjøre noen språklige endringer. I tillegg har vi lagt til følgene under avsnittet Ro og orden: "Beboerne må unngå støyende renovasjonsarbeider på søn- og helligdager."

Oppdaterte ordensregler følger som vedlegg til innkallingen.

Det har også kommet et forslag til generalforsamlinga, se sak 5.2, som vi vil ta inn i ordensreglene dersom styrets innstilling i sak 5.2. vedtas. Denne endringen ønsker styret at behandles av årsmøtet, ikke at styret vedtar selv.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering

4.2 Orientering om tiltak for bomiljøet

Det kom inn et innspill til generalforsamlinga om mange mulige tiltak for bomiljø og fellesskap;

1. Utemøblene pusses opp / ødelagte møbler erstattes i år
2. Kjøpes inn en låsbar lekekasse
3. Vurdere etablering av utekjøkken i bakgård - styret får fullmakt til å vurdere dette
4. Vurdere innkjøp av felles mekkestativ til sykkel, stativet kan stå i utstyrsboden i Bentsebrugata- styret får fullmakt til å vurdere dette
5. Innkjøp av bedre "vanningspistol" til begge hageslangene.
6. Vurderer om man kan tilrettelegge for sykkelvask i vaskerommet.
7. Tilrettelegging for egenberedskap - eks. organisere noe i fellesskap for å lettere følge beredskapsrådene om å lagre 20 liter vann per person?
8. Bedre internkommunikasjon

Dette er dels saker som det allerede jobbes med, og ellers gode forslag som styret vil ta videre

Forslag til vedtak: Tatt til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om endring av reglene for bruk av vaskeriene

Styret har registrert at det ikke er samsvar mellom reglene for når vaskeriene kan benyttes og faktisk bruk.

Punkt 6 i Regler for bruk av vaskeriet angir "åpningstider" slik:

> "Vaskeriet kan benyttes fra kl 0800 - 2200 på hverdager, og 0800-1700 på lørdager. Søndager er vaskeriet stengt!"
>
> I praksis benyttes vaskeriene også på søndager. I Bentsebrugata 3 har det vært en uskrevet regel at man ikke kan reservere tid på søndag, mens det i Hegermannsgate 3 også reserveres vaskeritid på søndager.
>
> Det er etter styrets vurdering behov for å endre reglenes punkt 6 slik at reglene er bedre tilpassa dagens behov, samtidig som vi tar hensyn til de som bor over vaskeriene.
>
> Styret ser ikke behov for å endre de andre punktene - ref vedlagte "Regler for bruk av vaskeriet"

Forslag til vedtak: Regler for bruk av vaskeriene punkt 6 foreslås endret til:

> "Vaskeriet kan benyttes:
>
> - hverdager og lørdager kl 08.00 – 22.00
> - søn- og helligdager kl 11.00 – 20.00"

5.2 Forslag fra seksjon 47 om å ilegge gebyr for hensetting av gjenstander ved utflytting

Forslag fra Reidun Gjengedal og Frode Sundnes om vedtektsendring som vi ønsker å behandle på årets generalforsamling. Samtidig er vi rett og slett usikre på om dette egentlig er dekket gjennom vedtektenes punkt 4.2 (fjerde avsnitt), og at den kan benyttes i større grad enn i dag. Vi ber styret vurdere hvorvidt det gir mening med et tillegg til vedtektene, eller om vi i stedet bør be om at dagens vedtekter heller kan brukes mer. Men under følger forslag til endring i vedtektene i tillegg til bakgrunn for forslaget som kan følge med til generalforsamlingen:

Bakgrunn: vi ser stadig at naboer hensetter ting (møbler, boss, andre gjenstander) i fellesområdene i borettslaget. Dette er særlig tilfelle ved utflytting, men det skjer kanskje også på løpende basis. Stadig må andre beboere rydde, flytte og kaste disse gjenstandene som en del av det felles dugnadsarbeidet. Det syns vi er synd fordi den tiden heller kunne vært brukt til andre ting, som oppgradering eller vedlikehold og ta vare på det som er, framfor å rydde opp etter andre. Vi ønsker derfor å kunne ilegge gebyrer for dette. Forhåpentligvis vil det bidra til å unngå at dette skjer fremover, men også til å dekke utgifter (tid + kostnader) for arbeidet andre beboere påføres dersom det skjer.

Forslag til vedtak: Vi foreslår et tilleggsavsnitt under vedtektenes punkt 4.2: "Borettslaget vil ilegge gebyr for hensetting av gjenstander i fellesarealer når andelseier flytter ut fra boenheten."

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget men mener det er mer hensiktsmessig at borettslaget fakturer for kostnader laget har hatt til fjerning av hensatte gjenstander etter utflytting, og ikke et fast gebyr. Styret ser også behov for å kunne fjerne hensatte gjenstander som ikke er knyttet til utflytting.

Vedtektene (https://torshovkvartal2.no/vedtekter/) punkt 4.2 omhandler først og fremst vedlikeholdsplikten for den enkelte andelen. Punkt 4.1 handler derimot om andelseiers bruk av fellesarealer, og vi foreslår derfor at denne bestemmelsen får følgende tillegg:

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

5.3 Forslag fra Erik Svendsrud om justering av husleiebrøkene

Undertegnede har leilighet i Vogts gate 46 annen etasje, andelsnummer 11. Leiligheten er på ca 80 KVM og jeg betaler en husleie på 9 822,- pr måned. Nabo i etasjen over med samme antall kvadratmeter betaler ca 6 300,- pr måned. Jeg har også funnet link til leilighet i annen etasje i Vogts gate 46 som nylig ble solgt med samme antall kvm som hadde husleie på 6314,-.

Lokalene (leiligheten min) har tidligere vært brukt som tannklinikk og det er mulig det er årsaken til at husleien har vært høyere? Tannklinikken er nå avviklet og vi holder nå på å pusse opp og skal flytte inn i leiligheten til høsten. Vi håper derfor generalforsamlingen kan enes om at det er rimelig at jeg betaler samme husleie som andre leiligheter av samme størrelse i Torshov kv II.

Forslag til vedtak: Forslag om at andel 11 får nedjustert sine felleskostnader til å samsvare med annen andel i borettslaget med samme størrelse.

Styrets innstilling: Det vises til orienteringssak 4.1 på generalforsamlingen 23.04.2024. Brøkene følger det som ble etablert ved stiftelsen av borettslaget. Det er ikke uvanlig at brøkene ikke er i samsvar med areal, da man før i tiden la til grunn en del øvrige prinsipper som beliggenhet i gården, lysforhold, terrasse eller andre særforhold. Dette er årsaken til at avvik kan oppstå hvis man ser opp mot andre lignende leiligheter.

Styret har arbeidet med å se over brøkene og drøftet dette med forretningsfører. For å kunne endre brøkfordelingen må det gis tilslutning fra samtlige andeler i borettslaget. Dette er en stor prosess, og vi anbefaler derfor å foreta en grundig kontroll av alle leilighetene slik at vi kan vurdere dette samlet. Vi mener det derfor er mest hensiktsmessige er å korrigere for alle, og

ikke individuelt.

Vår anbefaling er at vi får fullmakt fra generalforsamlingen til å foreta en oppmåling av samtlige andeler i borettslaget i løpet av 2025. Dette vil gi grunnlag for generalforsamlingen å ta stilling til om samtlige brøker skal justeres. Saken legges til behandling for generalforsamlingen på et senere tidspunkt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode er Torhild Jensen, Martin Gulseth (flyttet mars 2025) og Andrea Beatriz Fernandez.

Forslag til vedtak: Følgende kandidater foreslås:

- Torhild Jensen (gjenvalg) og
- Andrea Beatriz Fernandez (gjenvalg)
- 1 nytt styremedlem kommer

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak: Følgende kandidater foreslås:

- 1. varamedlem Marthe Holm (gjenvalg)
- 2. varamedlem Anette Ræstad

6.3 Valg av valgkomité

Valgkomite er en gruppe personer som har ansvar for å forberede og gjennomføre valg i borettslaget .De har vanligvis oppgaver som å foreslå kandidater til styret, sikre at valget gjennomføres rettferdig, og håndtere eventuelle spørsmål knyttet til valgprosessen.

Dessverre stilte ingen til valgkomiteen i 2024-2025, så det er behov for 2 nye personer til valgkomite i 2025-2026.

Forslag til vedtak: Det foreslås at det velges to kandidater til valgkomitén.

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, 07.04.2025

Styret i Borettslaget Torshov KV II

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

1. varamedlem, Marthe Holm
2. varamedlem, Magnus Newth

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 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, Martin Gulseth
Styremedlem, Andrea Beatriz Fernandez Hellener
Styremedlem, Pio Nizar Finn Rasch-Halvorsen
1. varamedlem, Marthe Holm
2. varamedlem, Magnus Newth

Styret har bestått av 3 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på torshov2@hotmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Torshov KV II

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

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

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Torshov Kv II hadde avtale med Telia for leveranse av kabel-TV. Kostnaden for denne er inkludert i felleskostnadene. Den enkelte andelseier kan i tillegg tegne abonnement for bredbånd og telefoni, eller utvide abonnementet for kabel-TV. Dette faktureres den enkelte. Denne avtalen er etter vedtak i generalforsamlinga sagt opp i 2024 og utløper 30.04.2024.

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 1.1.2025 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.

Styrets oppfølging av kravene er også nedfelt i borettslagets HMS-plan. Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

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

Hver enkelt andelshaver må sørge for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, siden styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr. Plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, er også lagt 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.

Følgende er gjort i år:

- El-kontroll i fellesområder og oppfølging av tiltak
- Årlig kontroll av felles brannvarslingsanlegg
- Utsending/påminnelse om internkontroll for beboere
- Kontroll av lekeapparater mm i forbindelse med dugnad
- Laga rutiner for varsling og oppfølging av snø/takras

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, krever laget at beboeren dekker egenandelen dersom vedkommende er noe å bebreide, eller dersom den skadeutløsende faktor ligger inne i vedkommendes leilighet. Dette er særlig aktuelt ved vannskader. Dersom skade f.eks. skyldes at interne armaturer går i stykker, vil borettslaget normalt kreve at vedkommende beboer betaler egenandelen.

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 10 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:

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 2024

I 2024 har styret avholdt 12 møter og behandlet 31 styresaker.

Styret har blant annet jobbet med:

- Økonomistyring - framforhandla bedre avtaler på lånerenter og fellestjenester og bytta leverandør der det var hensiktsmessig, ved reforhandle avtaler eller bytte leverandør.
- Oppfølging av forsikringssaker - først og fremst på grunn av flere og store vannskader
- Installering av fiber ifm. bytte fra kabel-TV til internettløsning med Global Connect.
- Avslutta radon-målinger
- Nye lyskastere ved sykkelskur
- Beskjæring av trær
- Nye vaskemaskiner i vaskeriet i Hgt. 3
- Sikre at det gjennomføres vanlig vedlikeholdsarbeid som måking, skifting av lyspærer osv.
- Oppfølging av diverse saker fra beboere

Kostnadsutvikling 2025

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2025. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 657 558, og endringer i disponible midler på kr -76 142.

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

24.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Torshov KV II

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter		5 051 146	4 528 953	5 031 638	5 347 416
Sum		**5 051 146**	**4 528 953**	**5 031 638**	**5 347 416**
Andre inntekter	1	0	15 416	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**15 416**	**0**	**0**
Sum		**5 051 146**	**4 544 369**	**5 031 638**	**5 347 416**
Forretningsførsel og revisjon	2	179 990	169 799	180 998	184 100
Lønn og honorar	3	136 920	136 920	136 920	136 920
Vedlikehold	4	221 809	1 768 226	555 000	635 000
Eksterne tjenester	5	371 758	494 289	386 000	410 000
Kabel-tv og bredbånd		310 757	294 735	304 460	262 000
Forsikring		462 036	416 836	440 960	500 000
Kommunale avgifter		832 813	657 117	714 440	907 000
Festeavgifter		83 690	83 690	83 409	83 409
Brensel og strøm		81 950	112 145	120 000	110 000
Andre driftsutgifter	6	78 121	60 238	50 000	59 000
Sum		**2 759 844**	**4 193 995**	**2 972 188**	**3 287 429**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**2 291 303**	**350 374**	**2 059 451**	**2 059 987**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**2 291 303**	**350 374**	**2 059 451**	**2 059 987**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	2	119 478	99 521	10 000	10 000
Renteinntekter	7	146 318	181 654	0	0
Rentekostnad	8	1 573 159	1 420 454	1 604 467	1 412 429
Andre finansposter	9	-39 543	-35 776	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-1 267 820**	**-1 103 503**	**-1 594 467**	**-1 402 429**
Årsresultat	10	**1 023 483**	**-753 129**	**464 984**	**657 558**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-3 216 408	-765 896	-740 122	-733 700
Endring i disponible midler	10	**-2 192 925**	**-1 519 025**	**-275 138**	**-76 142**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	16, 17	72 000	72 000
Påkostninger	16	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		15 568	27 149
Til gode av forretningsfører		0	400
Forskuddsbetalte kostnader	12	178 670	371 088
Andre fordringer		11 470	13 295
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 393 006	4 389 657
Innestående på særvilkår		8 132	7 812
Sum omløpsmidler		**2 606 846**	**4 809 399**
SUM EIENDELER		**6 221 446**	**8 423 999**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	13	20 100	20 100
Annen egenkapital 1.1		-20 623 853	-19 870 725
Årets resultat	10	1 023 483	-753 129
Sum egenkapital	**14**	**-19 580 270**	**-20 603 753**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	25 179 535	28 395 943
Borettsinnskudd		332 750	332 750
Sum langsiktig gjeld		**25 512 285**	**28 728 693**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 265	4 341
Gjeld til forvaltningsklient		0	-49
Leverandørgjeld		198 881	193 720
Påløpne renter		47 511	54 186
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		21 834	21 137
Annen kortsiktig gjeld		6 940	25 725
Sum kortsiktig gjeld		**289 431**	**299 060**
Sum gjeld		**25 801 716**	**29 027 753**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 221 446**	**8 423 999**

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Torshov KV II

Sted:_____, dato:_____

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

Noter 21 Borettslaget Torshov KV II

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	0	15 416	0	0
Sum	**0**	**15 416**	**0**	**0**

Andre inntekter er erstatning fra Gjensidige.

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	9 375	12 500	8 840	9 100
Forretningsførerhonorar	153 384	151 116	157 158	160 000
Aksjeutbytte fra OBF	-119 478	-99 521	-10 000	-10 000
Annen regnskapsførsel	17 231	6 183	15 000	15 000
Sum	**60 512**	**70 278**	**170 998**	**174 100**

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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
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 2023-2024. Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktige til å ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	32 999	1 707 005	500 000	600 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	142 406	7 119	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	25 375	865	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	11 029	33 237	35 000	35 000
6695 Egenandel forsikring	10 000	20 000	20 000	0
Sum	**221 809**	**1 768 226**	**555 000**	**635 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	202 525	227 375	220 000	235 000
6360 Renhold	167 483	165 903	156 000	175 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	1 750	0	0	0
6725 Juridisk rådgivning	0	2 531	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	0	95 867	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	2 613	10 000	0
Sum	**371 758**	**494 289**	**386 000**	**410 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	3 056	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	4 814	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	179	140	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 460	5 525	0	0
7400 Kontingent HL	3 100	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	6 258	7 238	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 800	7 430	0	0
7772 Andre gebyrer	2 000	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	4 500	19 189	0	0
7790 Andre driftskostnader	55 825	12 845	50 000	59 000
Sum	**78 121**	**60 238**	**50 000**	**59 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	144 287	181 654	0	0
8059 Andre renteinntekter	2 031	0	0	0
Sum	**146 318**	**181 654**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Lånenr 9492.70.24572	646 235	565 595	633 748	607 029
8144 Lånenr 9492.70.45596	926 924	854 859	970 719	805 400
Sum	**1 573 159**	**1 420 454**	**1 604 467**	**1 412 429**

Noter 21 Borettslaget Torshov KV II

Note 8 - Rentekostnader

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	-39 543	-35 776	0	0
Sum	**-39 543**	**-35 776**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**4 510 340**	**6 029 364**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	1 023 483	-753 129
Avdrag langsiktig lån	-3 216 408	-765 896
B. Årets endring i disponible midler	**-2 192 925**	**-1 519 025**
C. Disponible midler 31.12	**2 317 415**	**4 510 340**

Note 11 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
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 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	72 391	60 331
1749 Forskuddsbetalte kostnader	106 279	310 757
Sum	**178 670**	**371 088**

Note 13 - Andelskapital

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

Note 14 - Egenkapital

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

Noter 21 Borettslaget Torshov KV II

Note 15 - 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:	5.75 %	5.75 %
Beregnet innfridd:	20.08.2047	20.03.2041
Opprinnelig lånebeløp:	17 500 000	14 840 000
Lånesaldo 01.01:	17 151 613	11 265 467
Avdrag i perioden:	2 824 495	391 216
Lånesaldo 31.12:	**14 327 118**	**10 874 251**
Saldo 5 år frem i tid:	12 542 276	8 526 882

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927024572	1	375 397	375 397
	1	295 388	295 388
	1	239 124	239 124
	1	228 155	228 155
	1	220 971	220 971
	2	207 636	415 272
	4	202 345	809 380
	1	201 442	201 442
	1	199 635	199 635
	1	194 345	194 345
	1	190 860	190 860
	1	189 054	189 054
	1	184 408	184 408
	4	173 052	692 208
	2	167 761	335 522
	1	167 696	167 696
	6	162 470	974 820
	1	159 760	159 760
	3	143 758	431 274
	1	142 210	142 210
	3	138 467	415 401
	1	138 338	138 338
	1	136 940	136 940
	1	136 532	136 532
	5	135 757	678 785
	5	133 176	665 880

Noter 21 Borettslaget Torshov KV II Orgnr: 953144069

Lån

	1	130 079	130 079
	1	128 660	128 660
	1	127 756	127 756
	1	125 960	125 960
	1	109 174	109 174
	5	106 464	532 320
	3	103 883	311 649
	1	102 700	102 700
	3	98 463	295 389
	2	95 882	191 764
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927045596	1	494 596	494 596
	1	389 182	389 182
	1	315 052	315 052
	1	300 600	300 600
	1	291 136	291 136
	2	273 567	547 134
	4	266 596	1 066 384
	1	265 405	265 405
	1	263 025	263 025
	1	256 054	256 054
	1	251 464	251 464
	1	249 083	249 083
	1	242 962	242 962
	4	228 000	912 000
	2	221 030	442 060
	1	220 944	220 944
	6	214 059	1 284 354
	1	210 488	210 488
	3	189 405	568 215
	1	187 365	187 365
	3	182 434	547 302
	1	182 264	182 264
	1	180 422	180 422
	1	179 884	179 884
	5	178 864	894 320
	5	175 463	877 315
	1	171 383	171 383
	1	169 513	169 513
	1	168 322	168 322
	1	165 956	165 956
	1	143 839	143 839
	5	140 269	701 345
	3	136 868	410 604
	1	135 310	135 310
	3	129 727	389 181
	2	126 327	252 654

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.

Note 16 - 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 17 - 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.

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.)	11.04.2025
Styremedlem	Martin Gulseth (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Andrea Beatriz Fernandez Hellener (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Pio Nizar Finn Rasch-Halvorsen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Torhild Jensen (sign.)	07.04.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kv II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Torshov Kv II** som viser et **overskudd på NOK 1 023 483.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 14 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: 2125bffb-5fe1-4f4a-9f6b-d3260a560aec

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 15.april 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 2125bffb-5fe1-4f4a-9f6b-d3260a560aec

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

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

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



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

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

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

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

Wolters Kluwer

Document ID: 2125bffb-5fe1-4f4a-9f6b-d3260a560aec

2025-04-15 09:01:15 UTC+00:00
Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 43f6738e-f090-4c36-88f6-3203e39a5825

Document ID: 2125bffb-5fe1-4f4a-9f6b-d3260a560aec

VEDLEGG



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.

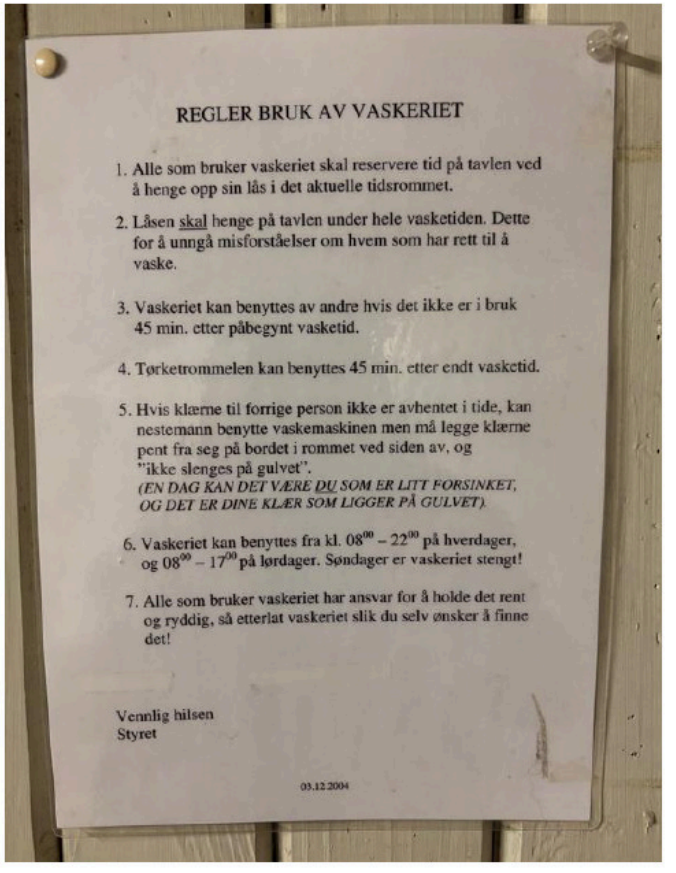
Vasking forestås av innleid bedrift. Hvis en beboers egne aktiviteter som for eksempel flytting eller oppussing forårsaker ekstra søl eller støving i oppgangen, plikter han/ hun selv snarest mulig å gjøre rent.

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.



REGLER BRUK AV VASKERIET

1. Alle som bruker vaskeriet skal reservere tid på tavlen ved å henge opp sin lås i det aktuelle tidsrommet.
2. Låsen skal henge på tavlen under hele vasketiden. Dette for å unngå misforståelser om hvem som har rett til å vaske.
3. Vaskeriet kan benyttes av andre hvis det ikke er i bruk 45 min. etter påbegynt vasketid.
4. Tørketrommelen kan benyttes 45 min. etter endt vasketid.
5. Hvis klærne til forrige person ikke er avhentet i tide, kan nestemann benytte vaskemaskinen men må legge klærne pent fra seg på bordet i rommet ved siden av, og "ikke slenges på gulvet".
   (EN DAG KAN DET VÆRE DU SOM ER LITT FORSINKET, OG DET ER DINE KLÆR SOM LIGGER PÅ GULVET).
6. Vaskeriet kan benyttes fra kl. $08^{00} - 22^{00}$ på hverdager, og $08^{00} - 17^{00}$ på lørdager. Søndager er vaskeriet stengt!
7. Alle som bruker vaskeriet har ansvar for å holde det rent og ryddig, så etterlat vaskeriet slik du selv ønsker å finne det!

Vennlig hilsen
Styret

03.12.2004

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov KV II mandag 05.05.2025 kl. 19:00 - Espresso house her i Vogts gt. 46.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 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 18 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 18 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 fra OBF ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Torkel Rønningen og Sara Ruud Halvorsen 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 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

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 endring av husordensregler

Styret fastsetter etter vedtektene punkt 6.9 siste ledd vanlige ordensregler. Forrige reviderte ordensregler ligger på borettslagets nettside https://torshovkvartal2.no/vedtekter/. Oppdaterte ordensregler følger som vedlegg til innkallingen.

Vedtak:
Tatt til orientering

4.2 Orientering om tiltak for bomiljøet

Det kom inn et innspill til generalforsamlinga om mange mulige tiltak for bomiljø og fellesskap;

1. Utemøblene pusses opp / ødelagte møbler erstattes i år- styret orienterte om at det er bedt om tilbud på å reparere/bytte ut benkene i smijern
2. Kjøpes inn en låsbar lekekasse
3. Vurdere etablering av utekjøkken i bakgård - styret får fullmakt til å vurdere dette
4. Vurdere innkjøp av felles mekkestativ til sykkel, stativet kan stå i utstyrsboden i Bentsebrugata- styret får fullmakt til å vurdere dette
5. Innkjøp av bedre "vanningspistol" til begge hageslangene
6. Vurderer om man kan tilrettelegge for sykkelvask i vaskerommet.
7. Tilrettelegging for egenberedskap - eks. organisere noe i fellesskap for å lettere følge beredskapsrådene om å lagre 20 liter vann per person?
8. Bedre intern kommunikasjon

Dette er dels saker som det allerede jobbes med, og ellers gode forslag som styret vil ta videre

Vedtak:
Tatt til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om endring av reglene for bruk av vaskeriene

Styret har registrert at det ikke er samsvar mellom reglene for når vaskeriene kan benyttes og faktisk bruk. Punkt 6 i Regler for bruk av vaskeriet angir "åpningstider" endres slik:

"Vaskeriet kan benyttes:

- hverdager og lørdager kl 08.00 – 22.00
- søn- og helligdager kl 11.00 – 20.00"

Det ble bemerket av generalforsamlingen at tørketrommelen bruker 60 minutter. Det kom inn benkeforslag om at punkt 4 endres fra 45 til 60 minutter.

Vedtak:
Foreslåtte endring og benkeforslag om endring av punkt 4 ble enstemmig vedtatt.

5.2 Forslag fra seksjon 47 om å ilegge gebyr for hensetting av gjenstander ved utflytting

Det foreslås at vedtektene 4.1 får følgende tillegg: "Styret kan fakturere andelseier eller tidligere eier for kostnader borettslaget har hatt med å fjerne hensatte gjenstander i fellesarealer."

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5.3 Forslag fra Erik Svendsrud om justering av husleiebrøkene

Forslagstiller trakk sitt forsag, men det ble bedt om at styret vurderer i samråd med OBF om andel 11 kan få nedjustert sine felleskostnader nå som andelens bruk gjøres om til bolig fra næring. OBF bemerket imidlertid at dette kun kan bli aktuelt om det kan bevises at det er gjort en åpenbar feil i brøken. Dersom slik åpenbar feil ikke kan dokumenteres må det kreves tilslutning fra samtlige andelseiere før brøken kan endres og nytt årsmøtevedtak.

Forslaget fra styret ble behandlet.

Vedtak:
Styret får fullmakt av generalforsamlingen til å foreta en oppmåling av samtlige andeler i borettslaget i løpet av 2025. Oppmålingen vil gi grunnlag for generalforsamlingen til å ta stilling til om samtlige brøker skal justeres. Saken legges til behandling for generalforsamlingen på et senere tidspunkt. Det kom inn ønske fra forsamlingen om at styret skal involvere beboerne for mulige prinsipper for fordeling som skal hensynstas i modelloppsett før saken legges frem for generalforsamlingen til ny behandling.

Enstemmig vedtatt med en passiv stemme

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Emil Eriksmoen Stensland, Andrea Beatriz Fernandez. og Torhild Jensen ble valgt for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Marthe Holm og Anette Ræstad ble valgt som henholdsvis første- og andre vara

6.3 Valg av valgkomité

Vedtak:
Andreas Vallevik og Marek Konstantynowicz ble valgt til valgkomiteen.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 21:09

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Astri Elisabet Pestalozzi 1 år igjen
- Styremedlem: Andrea Beatriz Fernandez Hellener for 2 år
- Styremedlem: Torhild Jensen for 2 år
- Styremedlem:Emil Eriksmoen Stensland for 2 år
- Styremedlem: Pio Nizar Finn Rasch-Halvorsen 1 år igjen
- Varamedlem: Marthe Holm for 1 år
- Varamedlem: Anette Ræstad for 1 år

Protokoll for Borettslaget Torshov KV II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Astri Elisabet Pestalozzi (sign.)	16.05.2025
Protokollvitne	Torkel Rønningen (sign.)	05.05.2025
Protokollvitne	Sara Ruud Halvorsen (sign.)	08.05.2025

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV II	**Vår ref.:**	21/61	**Fødselsdato eier:** 05.04.1977
Hegermanns gate 5 A	**Type:**	Frittstående borettslag	
0478 OSLO	**Eiere:**	Siv Ragnhild Vandvik	
Organisasjonsnr: 953 144 069	**Andelsnr:**	61	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 325**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	75
	Felleskostnader	1 630
	Renter og avdrag	847
	Renter og avdrag	773

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	223 780	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	24 714 407	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927024572, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.09.2025: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 187
Saldo per 03.09.2025: 10 597 741
Andel av saldo: 95 959
Første termin/første avdrag: 20.04.2016 (siste termin 20.03.2041)

Lånenummer: 94927045596, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.09.2025: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 264
Saldo per 03.09.2025: 14 116 666
Andel av saldo: 127 822
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. 03.09.2025

Utestående saldo: **0**

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

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV II	**Vår ref.:**	21/61	**Fødselsdato eier:** 05.04.1977
Hegermanns gate 5 A	**Type:**	Frittstående borettslag	
0478 OSLO	**Eiere:**	Siv Ragnhild Vandvik	
Organisasjonsnr: 953 144 069			

7: Pålydende

Pålydende:	200	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	61	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:	H0102
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:

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

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

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

NØKLER, SKILT
Nøkler til fellesareal i borettslaget kan bestilles på borettslagets e-postadresse: torshov2@hotmail.com.
Skilt til postkasse bestilles av beboere direkte fra Servicegruppen AS. Bestilling kan gjøres på en av følgende måter:
• Bestilling via e-post: skilt@servicegruppen.no
• Telefon: 64 80 26 48
Postkasseskilt: Alle skal bruke standard skilt. Postkasseskiltet har målene 53 x 94 mm og skal være i hvitt med sort skrift. Det er plass til fem linjer på hvert skilt og hver linje kan inneholde maksimalt 19 tegn inkludert mellomrom. Beboere bærer kostnad ved utskifting/fornying av skilt. Av andre typer skilt er kun postens postkasseskilt av type hvit bakgrunn med sort skrift godkjent.
Programmering av navn på dørtelefon: Kontakt styret.

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

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV II	**Vår ref.:**	21/61	**Fødselsdato eier:**	05.04.1977
Hegermanns gate 5 A	**Type:**	Frittstående borettslag		
0478 OSLO	**Eiere:**	Siv Ragnhild Vandvik		
Organisasjonsnr: 953 144 069				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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.

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.

HUSDYR:
Husdyr krever tillatelse fra styret, se vedtektene.

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.

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

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

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.

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.

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.

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV II	**Vår ref.:**	21/61	**Fødselsdato eier:**	05.04.1977
Hegermanns gate 5 A	**Type:**	Frittstående borettslag		
0478 OSLO	**Eiere:**	Siv Ragnhild Vandvik		
Organisasjonsnr: 953 144 069				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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.

Annen informasjon:

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.

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Torshov kv. II,

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

og er 3450.9 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 70 år og regnes fra 1/11.1951 Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m. v.

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

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.
Hagen.

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

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.
Forsikring.

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

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

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

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

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

Oslo, den 21. januar 1955

Boligstyret.

Torshovkvartalet

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

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

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

BOLIGRÅDMANNEN

Johansen & Nielsen, Oslo

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.

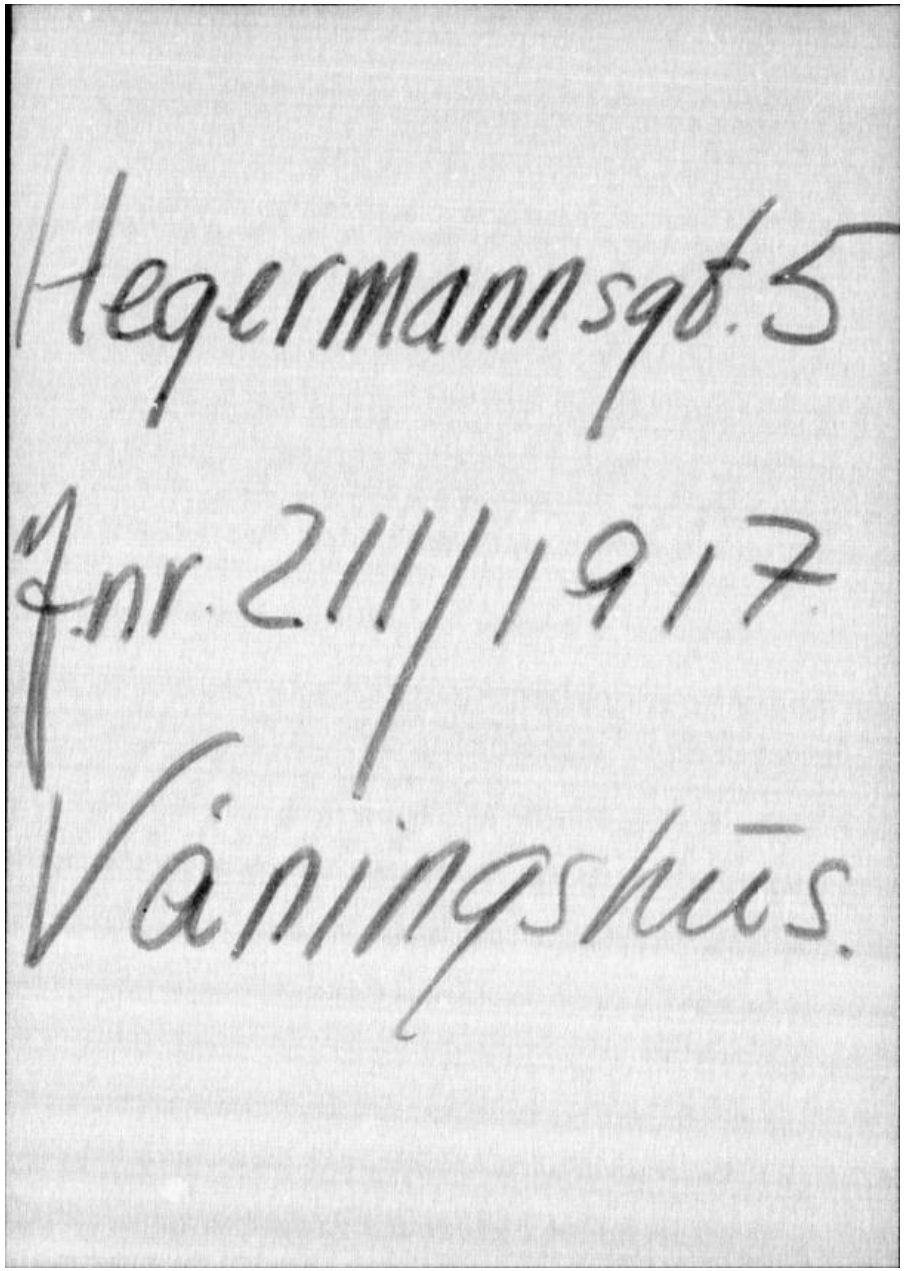
Med vennlig hilsen
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

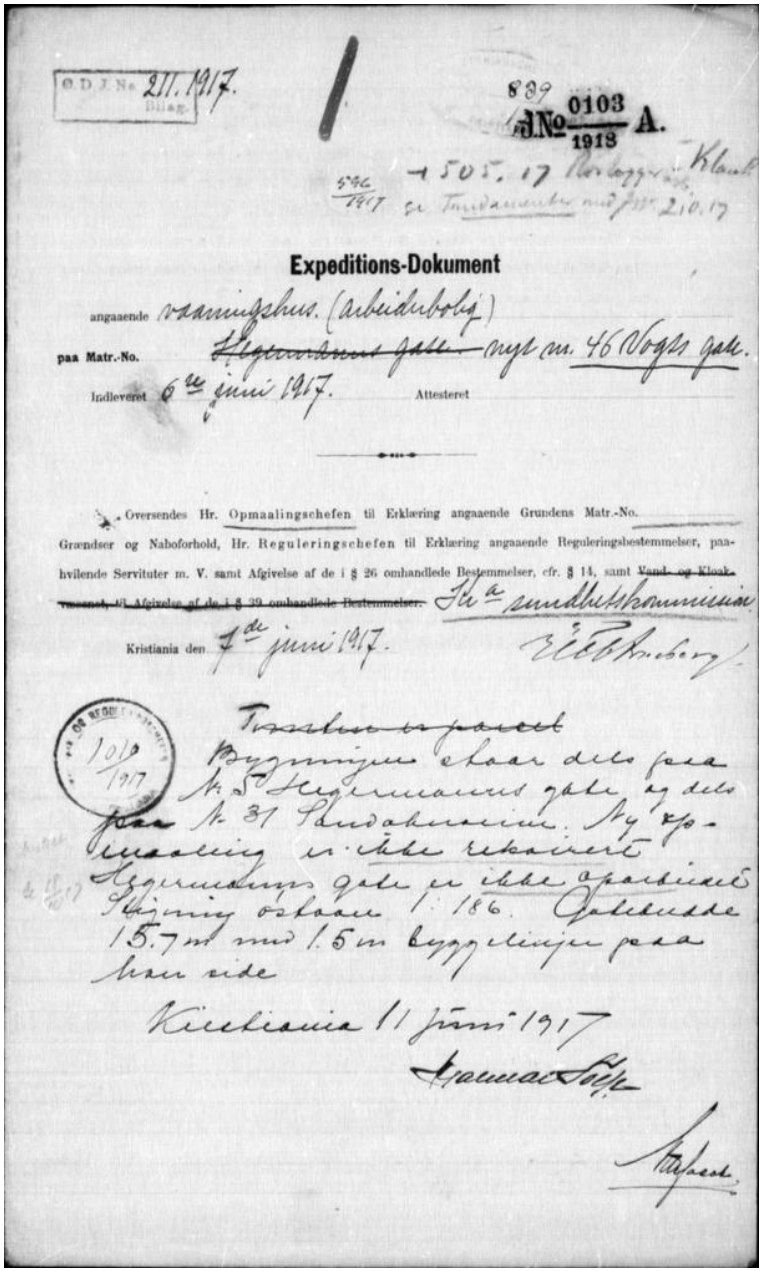
Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

1.


Hegermannsgt. 5
Tnr. 211/1917
Våningshus.


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

Jnr. 201/17.

W.C.rummene maa skaffes tilstrækkelig lys og effektiv ventilation. Samtlige dampavtræk i bryggerhus og kjøkkener maa føres til pipe gjennem ventiler med fuld aapning. Da mansardtak som væg til beboelsesrum har vist sig ikke altid at yde fuld beskyttelse mot kulde og fugtighet, forbeholder man sig at skride ind ifald man finder det nødvendig. Trapperummene maa ventileres og skaffes tilstrækkelig lys paa øverste reposer. Gaardspladsen maa brolegges paa godkjendt maate. Kloakplan mangler.

Kristiania sundhetskommission den 18de juni 1917.

SUNDHEDSKOMMISSIONEN Indg. 850. 1917. INGENIØR

Jan Mentzen

Thelvang

indk. 19/6 1917.

Bemerkninger for Bygningsconsum innen Kommissionen til foranstaaende Paaskrifter:

1) Toalettene maa sammenlaas og tilsyneladende ogsaa ventileres.

2) Garageanbringelsen maa ordnes med magistratens Tilladelse for nogen Bygningsarbeider tillades paabegyndt.

3) Kloakplan m/ bandstrømning mangler og maa ogsaa indsendes, tilgaa W. C. Anlæggene.

4) Stabilitetsberegning maa ogsaa fremsendes.

5) Fundamentmurene har kun 50 cm Tykkelse i Strid med Bygningskommissionens tidligere Avgjørelse; med denne til Fundamentmurene, forøvrigt forbeholder man sig nær Tomten er ubebygget nærmere at bestemme dimensionerne.

6) Kloakindgangsdørene er for smaa og lave; minimis Dimension i Lyset skal være 1,25 x 2,25 § 45[2] og Gangarealet overholdes § 48[1] Min. Dispensation erhverves.

7) Trappearrangementet er stridende mot § 47 6.a da der ikke er Brandvæg som i § 29[14] jvnf. § 31[1] bestemt mm. Døraabninger i Kjælder og ½ Stens istedenfor 1 Stens Pilastervægger adskiller kjælder og kjælderindgang ført op over Taget hvorom Trappeløbene har direkte Forbindelse med Kjælderadgang § 47 6.e

8) Ikke Bygningerne opføres i forskjellige mm. nå ikke skal Brandvæg være 2 Sten § 31[1 c 4] Min. Dispensation erhverves.

Bmd.

9) De ½ Sten fremspringende Marmorpiller ligger for lavt 3,5 m istedetfor 4,5 m over Fortovet og større Bredde end 3,0 m § 34[2].

10) Bygningshøiden, er for lav maa være mindst 2,25 meget ildfast Tag. §§ 43[2] x 70

11) Dimensjonerne i Kjælderen maa nødvendig ogsaa være mindst 2,25 m. § 37.

Ansøgningsblanket mangler.

Kristiania 26 Juni 1917
for Overformynderiet
J. Brinchmann

3

334 17

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

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

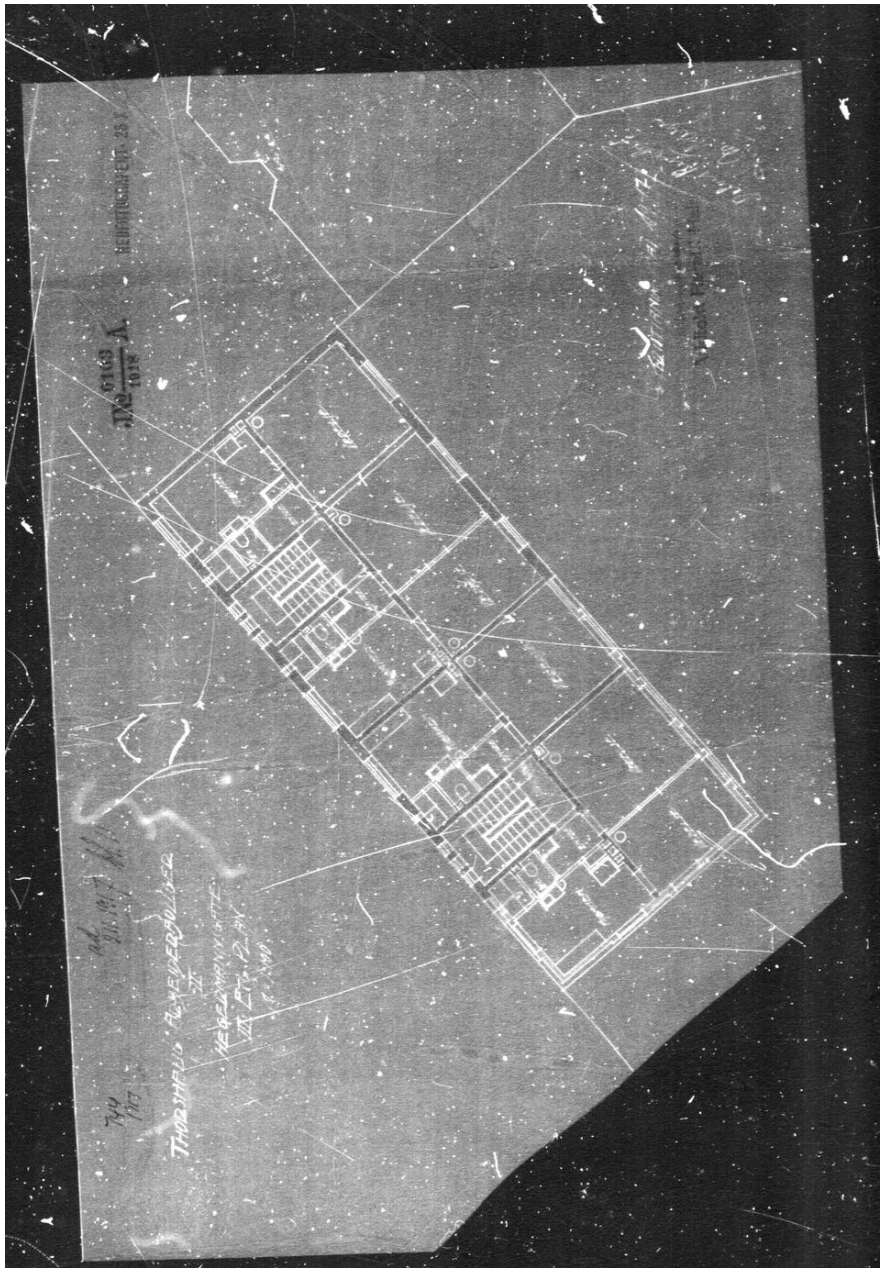
1. Kjældernedganger maa adskilles fra trapper forøvrig ved ildfast indbygning med ildsikker selvlukkende dør.

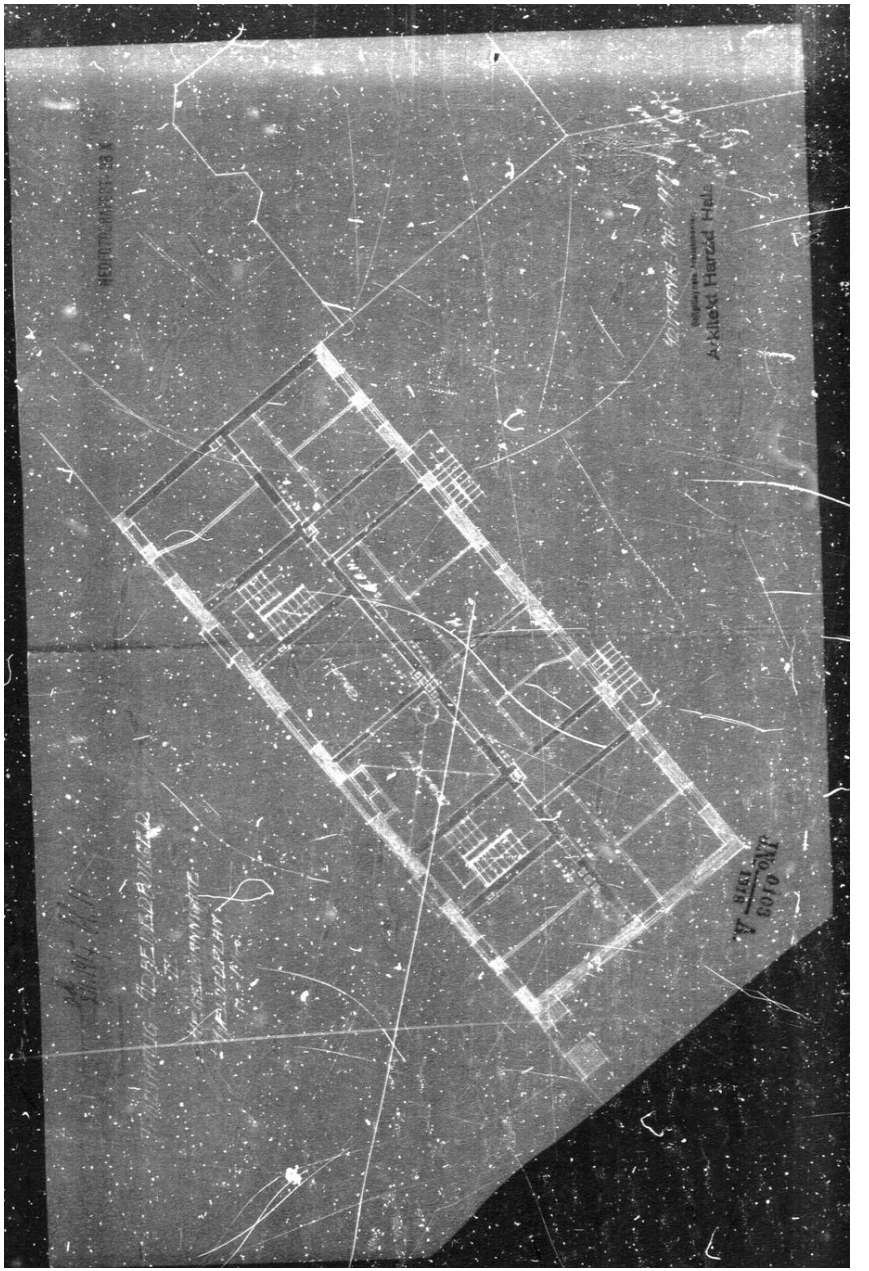
2. Hvor brandvæggene ikke føres op over taket, maa dette indvendig beklædes med ildfast materiale i mindst 1 meters utstrækning paa begge sider av brandvæggene og taktækningen over disse vægger maa lægges i cementmørtel umiddelbart paa væggene.

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

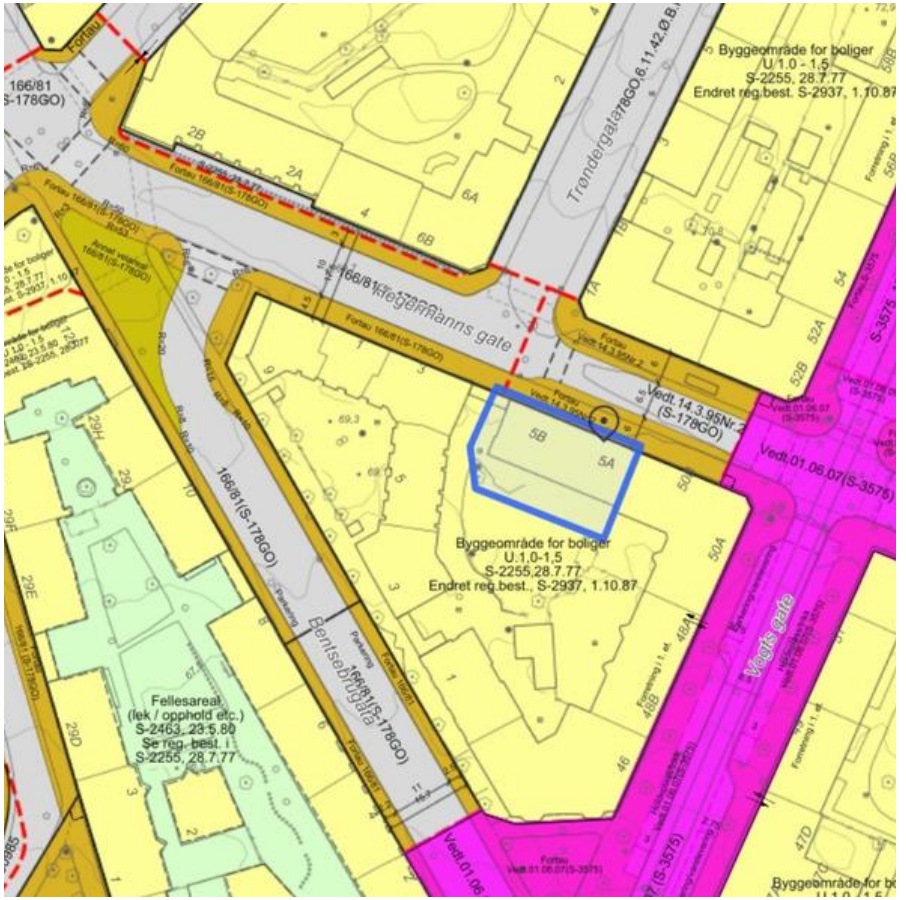
Overendes Kristiania Brandvæsen idet man henholder sig til Brandvæsenets anførte Bestilling av 2/7-17.
Kristiania 25 Juli 1917
Sorter Overbrandmester

W. bygn. no. 460/17





Architekt Hans Poelzig
Arbeiterwohnhaus
Kellergeschoss
Erd- und Obergeschoss
Maßstab 1:100
Lageplan
Maßstab 1:1000
Grundriss
Maßstab 1:100
Ansicht
Maßstab 1:100
Querschnitt
Maßstab 1:100


Byggeområde for boliger
U.1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Trøndergata
166/81(S-178GO)
Fortau
Fortau 166/81(S-178GO)
Arnet veirett 166/81(S-178GO)
Fregenmanns gate
Vedt.14.3.95Nr.2 (S-178GO)
Vedt.01.06.07(S-3575)
5B
5A
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Bentsebrogata
Vegas gate
Fellesareal (lek / opphold etc.)
S-2463, 23.5.86
Se reg. best. i
S-2255, 28.7.77
Byggeområde for

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

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

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

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

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 29-0261/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hegermanns gate 5A 0478 OSLO

Betegnelse: Gnr 225, bnr 98 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no