PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

HEGERMANNS GATE 5A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Festekontrakt

Tinglyste servitutter

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

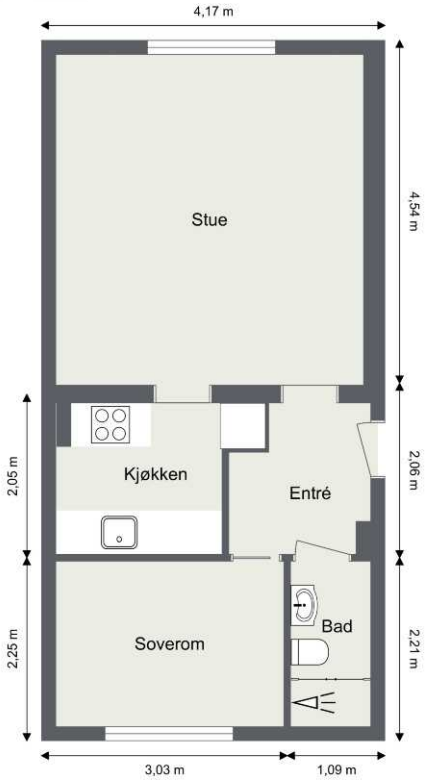
Hegermanns gate 5 A, 2r, 0478 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 98

Andelsnummer 63

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 39 m²



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Tegningen er ment som et bilag til takstrapporten.

Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 13.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13986-26033 **Eiendomsverdi ref nr:** FP4229

Foretak: Takstpartner Aass AS **Takstingeniør:** Stian Aass

Takstingeniørenes fagforening
faglig styrke og trygghet

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

Takstpartner Aass AS

Takstpartner Aass AS er stiftet i 2016 etter over 25 år i snekkeryrket med eget firma.
Ansatte i bedriften er utdannet tømrermester og takstingeniør, har bred erfaring innenfor oppføring, kontroll og dokumentasjon av bygning. Arbeidsområder som bedriften utfører i dag er blant annet tilstandsanalyse av byggverk, overtagelse av nybygg, byggeledelse, reklamasjonsrapporter og uavhengig kontroll våtrom. Geografisk arbeidsområde er Oslo og omegn.

NITO:
NITO er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936, har over 111.000 medlemmer fordelt på 1900 arbeidssteder og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon. Utdanning og kompetanse utgjør kjerneområdene i NITOs politikk. NITO har etiske retningslinjer som blant annet vektlegger ingeniørenes samfunnsansvar. I henhold til disse skal medlemmene vise respekt for samspillet mellom teknologi og menneskelige verdier.



Rapportansvarlig

Stian Aass

Uavhengig Takstingeniør

stian@takstpartner.no

905 92 300

Mesterbrev

Medlem av NITO

TAKSTPARTNER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en 2-roms, opprinnelig 1-roms andelsleilighet i Borettslaget Torshov Kv II. Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Det opplyses av eier at bad/wc er pusset opp i 2021 med utførende håndverker Moderne VVS og elektriker Altar Elektro. Det er oversendt takstmann kontrollerklæring med sluttrapport hvor det opplyses at Norsk Byggekontroll AS har utført uavhengig kontroll våtrom. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Ferdigattest er fremlagt.

Oppgitt søknadstidspunkt 2020 og/eller hvilken forskrift (TEK 17) legges til grunn for vurderinger gjort på bad. Opplysninger er hentet fra rammetillatelse i Plan- og bygningsetaten, byggesak 202019693. Byggteknisk forskrift TEK 17 § 2-3. Dokumentasjon for oppfyllelse av ytelser, produksjonsunderlag: Det skal dokumenteres at de prosjekterte løsningene og produktspesifikasjonene oppfyller de fastsatte ytelsene. Forhåndsdokumenterte løsninger kan være løsninger som har sertifikat eller godkjenning, eller som er angitt i anvisninger i Byggforskserien (SINTEF) eller andre anerkjente kilder. Produksjonsunderlaget omfatter blant annet arbeidstegninger, detaljtegninger, beskrivelsestekster, spesifikasjoner og annet underlagsmateriale som skal ligge til grunn for utførelsen. Et tilstrekkelig produksjonsunderlag er en nødvendig forutsetning for at utførelsen og det ferdige byggverket skal bli i samsvar med kravene i forskriften.

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

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et borettslag med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold.

Rombetegnelser tar ikke hensyn til om rom er godkjent hos Plan og bygningsetaten iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling à 2015, "Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg."

Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes av andre en eiere av denne.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

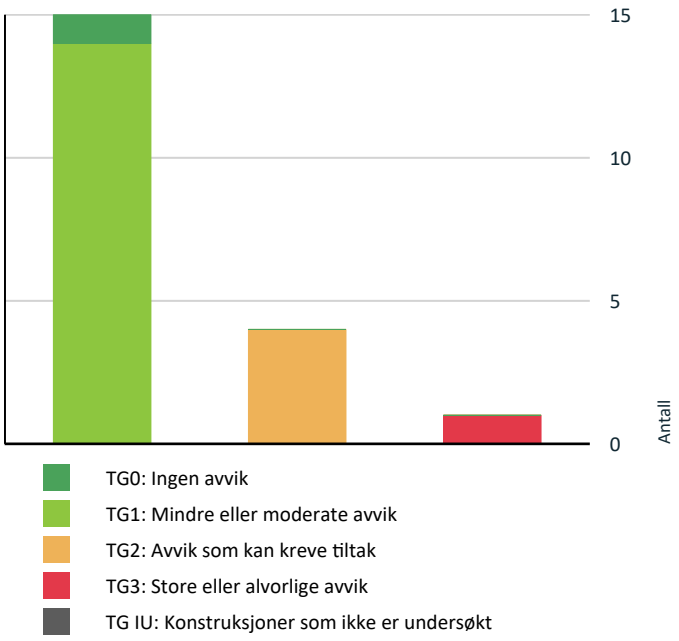
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til godkjente/byggemeldte tegninger. Kjøkken er delt opp i to rom og deler av tidligere kjøkken er bygget om til soverom. Byggetegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp imot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Manglende samsvar mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning i boligen kan resultere i krav om retting fra Plan- og bygningsetaten.

Sammendrag av boligens tilstand

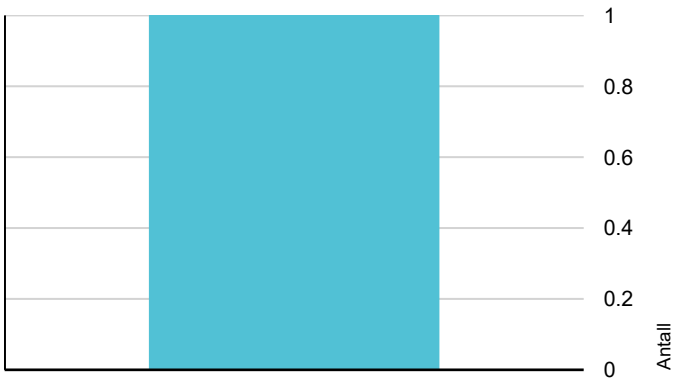
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv Gå til side

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1919

Kommentar
Byggeår er oppgitt av eier.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Nytt elektrisk anlegg 2020-2023 (Altar Elektro), i regi av tidligere eier
2022	Modernisering	Nye rørføringer VVS, i regi av tidligere eier
2022	Modernisering	Nytt gulv (avrettet), etterisolert, i regi av tidligere eier
2022	Modernisering	Nye vegger (Fermacell fibergips), i regi av tidligere eier
2022	Modernisering	Ny himling i hele leiligheten (Fermacell og to lag gips på stuen), i regi av tidligere eier
2022	Modernisering	Nytt bad/wc, i regi av tidligere eier
2023	Modernisering	Nytt kjøkken, i regi av tidligere eier
2024	Modernisering	Arbeid utført av Ocab AS etter vannlekkasje: • Alle tregulv er lagt på nytt med gulvvarme under. • Gipsvegger på kjøkken, soverom og entré er byttet, inkludert isolasjon. • Taket på kjøkken, soverom, entré og bad er fornyet. • I stue ble en del av taket åpnet for å kontrollere fuktighet. • Området rundt vasken på kjøkkenet ble fullstendig renovert. • Det elektriske anlegget er ikke endret, men sjekket for skade av elektriker. • Lamper er byttet på kjøkken, entré og bad. • To stikkontakter på kjøkken er erstattet. • Byttet regulatorer for, stue/kjøkken, bad/wc og soverom.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk på 3 etasjer, loft og kjeller oppført i mur og betongkonstruksjoner med leilighetskillende vegger i 1 ½ steins tegl og etasjeskille i trebjelkelag. Fasader i pusset og malt mur, samt yttertak i klassisk saltakkonstruksjon tekket med takstein.

Det opplyses av eier følgende:
Etter en vannlekkasje i juli 2024 fra leiligheten over har mesteparten av leiligheten blitt renovert etter en lengre periode med korrekt uttørking. Alt arbeid I forbindelse med dette er utført av Ocab AS i 2024. Opplisting av arbeidet er skrevet inn under punktet tilbygg/moderniseringer.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med malte trerammer og 3-lags glass fra 2014. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen ut ifra stikkprøveprinsippet. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik fra årstall nevnt i rapporten kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at enkelte vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys fra sol.

Innsetningsdetaljer, slik som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er ukjent og ikke vurdert av takstmann.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrédør B-30 som er brannklassifisert. Innsetningsdetaljer, slik som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er ukjent og ikke vurdert av takstmann.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv består av fliser og 20 mm 1-stavs heltre eikegulv, opplyst av eier.

Overflater vegg består av malte flater.

Overflater himling består av malte flater. Takhøyde i stue er målt til ca. 2,65 meter.

Stedvis riss/sprekker i vegger, ellers normal bruksslitasje på innvendige overflater. Det må alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i trebjelkelag antatt isolert med stubbloftsleire. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Stue:
Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 5 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Soverom:
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 6 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Ved kontroll ble det avdekket mindre skjevheter/tallverdier som er innenfor NS 3600 sine måleverdier for skjevheter i etasjeskille. Det kan allikevel ikke garanteres at alle rom er uten avvik.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp i kjøkken/stue. Tetthet og funksjon for pipeløp er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet på befaringen. Det er ikke opplyst om feil eller mangler. Det anbefales å kontakte borettslaget/sameiet før tilkobling/endring av ildsted.

Det opplyses i årsberetning at det er utført piperehabilitering i borettslaget/sameiet i 2011 med stålrør. Vedovn i stue er fjernet hull inn mot pipeløp er murt igjen. Det er ikke kjent for takstmann hvem som har utført dette, eller om dette er utført iht. forskrifter. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Det opplyses av tidligere eier at det er utført tilsyn av Brann- og redningsetaten 13. august 2020.

En rehabilitert teglskorstein med stålrør må oppstilles slik at minst to sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan likevel brukes. Ref: Sintef Byggforsk 552.135.

Pipeløp ligger i yttervegg, eller vegg mot naboleilighet og det er ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll av pipeløp. Det er ikke mulig for takstmann å fastslå om pipeløp er tildekket i tilstøtende leilighet og det anbefales ytterligere undersøkelser. Vurderingen og fastsetting av tilstandsgrad baserer seg kun på de delene av pipa som er tilgjengelig fra selve leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av pipeløp som er bygget inn med gipsplater, opplyst av tidligere eier.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Innkledde sider på pipeløp i boligen må frigjøres for bygningsmateriale slik at inspeksjon av pipeløpet kan muliggjøres. Det kan være sprekk/riss/skader i pipeløpet som er skjult av dagens konstruksjon. Sprekk/riss/skader i pipeløpet kan føre til at røyk og gasser lekker ut, noe som igjen kan medføre blant annet brannfare og helsefare.

Kostnadsestimat er kun beregnet for fjerning av bygningsmateriale på pipeløp. Estimatet er satt etter en enkel vurdering for å gi en indikasjon på kostnader forbundet med avvik. Faktiske kostnader for retting av avvik kan overstige estimatet da det ikke er foretatt en fullstendig kalkyle. Estimatet må ikke forveksles med et prisoverslag/kalkyle fra en håndverker og er ikke juridisk bindende.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i boligen er av type malt utenpåliggende skyvedør til soverom og slett heltre eik innerdør til bad.

TG 1 Innvendig sol- og lysavskjerming

Beskrivelse

Rullegardin i stue og soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Det opplyses av eier at bad/wc er pusset opp i 2021 med utførende håndverker Moderne VVS og elektriker Altar Elektro. Det er oversendt takstmann kontrollerklæring med sluttrapport hvor det opplyses at Norsk Byggekontroll AS har utført uavhengig kontroll våtrom. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Ferdigattest er fremlagt.

Oppgitt søknadstidspunkt 2020 og/eller hvilken forskrift (TEK 17) legges til grunn for vurderinger gjort på bad. Opplysninger er hentet fra rammetillatelse i Plan- og bygningsetaten, byggesak 202019693.

Byggteknisk forskrift TEK 17 § 2-3. Dokumentasjon for oppfyllelse av ytelser, produksjonsunderlag:

Det skal dokumenteres at de prosjekterte løsningene og produktspesifikasjonene oppfyller de fastsatte ytelsene. Forhåndsdokumenterte løsninger kan være løsninger som har sertifikat eller godkjenning, eller som er angitt i anvisninger i Byggforskserien (SINTEF) eller andre anerkjente kilder.

Produksjonsunderlaget omfatter blant annet arbeidstegninger, detaljtegninger, beskrivelsestekster, spesifikasjoner og annet underlagsmateriale som skal ligge til grunn for utførelsen. Et tilstrekkelig produksjonsunderlag er en nødvendig forutsetning for at utførelsen og det ferdige byggverket skal bli i samsvar med kravene i forskriften.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflate himling består av malte flater.

Overflater vegg består av fliser og malte flater. Det er utført fuktsøk ved bruk av Protimeter MMS-2 med variable verdier i nedre del av dusjsone.

Fuktsøk med instrumenter på bad med flislagte overflater vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er foran eller bak membransjiktet. Forutsatt at rommet er riktig utført med membrantetting, vil det være normalt med fukt i sjikt mellom flis og membran. Dette er ikke skadelig så lenge tettesjiktet holder tett og det indikerte fuktutslaget ligger mellom flis og

Tilstandsrapport

tettesjikt.

Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. Det er ikke alltid dette er mulig på grunn av vegger som er i mur el. eller at badet er et såkalt badekabin.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt betonggulv med varmekabler og fliser. Det er målt 4 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til kant av nedsenket dusjnisje, samt høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist på ca. 16 mm. I dusjnisje er det målt høydeforskjell fra hjørner til topp slukrist, målt 5-12 mm. Avstand fra terskel til nedsenket dusjnisje er ca. 1,35 m.

TEK-17 § 13-15, preaksepterte løsning: Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket, evt. videreføring av fall dersom dusjen er forskjøvet. Nedsenket dusjsone på minst 10 mm. skal ha fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt. Evt. fall til sluk på 1:100 på hele gulvet, også utenfor dusjsone. Ved manglende 1:100 fall på hele gulvet skal gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på mist 25 mm. mot alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av stedvis for lite fall på gulv. Badegulv har fall på gulv til sluk, men stedvis for lite fall på gulv iht. preaksepterte ytelser i veiledningen til forskrift. Badegulv med for lite fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk.

Det ble på en tidligere befaring i samme leilighet oppdaget en rift i oppbrett på membran ved terskel. Det opplyses av tidligere eier at dette er utarbeidet/sveiset på nytt av Bad og Membran AS. Ikke videre vurdert av takstmann.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

For å få endret tilstandsgrad må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Ikke tilfredsstillende fall til sluk på badegulv kan føre til vannansamlinger på gulvet og i ytterste konsekvens vannlekkasje mot tilstøtende rom/konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

PVC-sluk m/klemring og synlig banemembran i sluk, samt synlig oppbrett av membran på ca. 15 mm. ved terskel. Det er registrert manglende tetting med membran rundt vannskap i våtsone på utsiden av dusj. Det anbefales at det monteres sammenhengende tettesjikt inn mot vannskap. Det er uvisst for takstmann om det er benyttet og evt. hva slags membranløsninger som er benyttet på bad/wc, det anbefales ytterligere undersøkelser.

Membran/tettesjik er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjik kan imidlertid til en hvis grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker. Dette er ikke forelagt takstmann og membran/tettesjikt vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder/gjenværende levetid iht. Sintef Byggforsk 700.320. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

Det er oversendt takstmann kontrollerklæring med sluttrapport hvor det opplyses at Norsk Byggekontroll AS har utført uavhengig kontroll våtrom. Takstmann legger denne til grunn for vurdering av tilstandsgrad og at dokumentasjon er ivaretatt.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc består av vegghengt wc, servant, speil og dusjhjørne m/skyvedør.

2. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad har mekanisk avtrekk/ventilasjon. Luftespalte i underkant av dør er målt til ca. 9-10 mm. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Det er ikke kontrollert av takstmann om det er lov med mekanisk avtrekk på bad. Borettslag/sameier har ofte har interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk ut av yttervegg, eller til sentralt ventilasjonsanlegg. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i borettslaget/sameiet om det er lov med montert elektrisk avtrekksvifte på våtrommet.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingslova. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnisje og soverom. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS2 i plate/trevirke i/mot våtsone med normale verdier. Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, laminat benkeplate, enkel kompositt oppvaskkum, kjøkkenventilator i stål/glass, integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Komfyrvakt montert under kjøkkenventilator.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator i stål/glass. Det er kun utført enkel kontroll av avtrekk ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av standardens strenge krav til forsert avtrekk fra kokesone på kjøkken.

- Forsert avtrekk vil si mekanisk avtrekk ut av vegg, eller over tak.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det må etableres forsert avtrekk fra kokesone iht. forskrifter for å kunne endre tilstandsgrad. Manglende forsert avtrekk over kokesone vil føre dårligere inneklima da matos/lukt kan spre seg i boligen, samt økt luftfuktighet spesielt ved koking.

Standardens strenge krav til forsert avtrekk fra kjøkkenventilator/kokesone lar seg som regel ikke gjennomføre da borettslaget/sameiet ofte har interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator ut av yttervegg, eller til sentralt ventilasjonsanlegg. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i borettslaget/sameiet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte med føringer til sentralt ventilasjonsanlegg/yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har en kombinasjon av eldre kobberrør, nyere kobberrør og nyere PVC/rør-i-rør vannsystem.

Tilstandsrapport

Kjøkken:
Synlig vann-røropplegg i PVC og aquastop på vanntilførsel til oppvaskmaskin, samt automatisk vannstoppesystem med magnetventil på vanntilførsel og følere i/under benkeskap på kjøkken.

Bad:
Skjult rør-i-rør vannsystem med tilgang til samlestamme via vannskap plassert i vegg.

Stoppekran for kaldtvann på badet er lokalisert i vannskap og funksjonstestet. Stoppekran er lokalisert i benkeskap ved varmtvannsbereder på kjøkken og funksjonstestet.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

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

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for originalt røranlegg i kobber er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at eldre vannrør er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

For å få endret tilstandsgrad må eldre vannrør byttes. Eldre vannrør er mer utsatt for å lekke eller briste. Dette kan føre til vannskader på tilstøtende konstruksjoner/bygningsdeler.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er registrert avløpsrør til/fra boligen i støpejern. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Det opplyses av tidligere eier at avløpsrør på kjøkken og bad er nytt og tilstandsvurderinger er gjort på bakgrunn av denne opplysningen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon på bad/wc, naturlig ventilasjon i entré, spalteventil i vinduer og vinduer som kan åpnes. Ingen synlig ventilasjon på kjøkken. Det anbefales å etablere ventilasjon for å sikre tilstrekkelig ventilasjon/avtrekk fra kjøkken. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Referanse for setting av tilstandsgrad for boligventilasjon er satt til byggeår og dagens krav er ikke videre vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.

Iht. forskrifter:
Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon. Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

For å få endret tilstandsgrad må det etableres ventilasjon på kjøkken iht. forskrifter. Manglende/ikke tilfredsstillende boligventilasjon og tilluftsventiler vil kunne føre til høy luftfuktighet i leiligheten og dårlig inneklima.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 107 liter plassert i benkeskap på kjøkken. Fundament for varmtvannsbereder i benkeskap på kjøkken er ikke kontrollert av takstmann da dette er skjult av sokkel på kjøkkeninnredning. Ikke videre vurdert av takstmann.

Tilstandsrapport

TG 1 Varme, generelt

Beskrivelse

Det opplyses at leiligheten er elektrisk oppvarmet med varme i gulv i entré, stue, kjøkken og soverom, samt varmekabler på bad/wc. Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikring i sikringsskap. Det elektriske anlegget består av en kombinasjon av skjult og åpent anlegg. Spørsmål vedrørende det elektrisk anlegg er skriftlig forelagt eier av boligen og besvart etter beste evne.

Arbeid som opplyses å være utført:
2018 montert stikkontakter i stue på eks. kurs, Huus Elektro AS.
2019 opplegg til varmekabelmatte i gang og montert termostat med gulvføler, Altar Elektro AS
2020 trekking av 4 nye kurs til kjøkkenet, festes av eksisterende installasjon i gang, monteres av stikk i kjøkken over benkeplate til kjøleskap, til vifte og på vegg, samt trekkes av kabler til 4 punkt for taklamper, Altar Elektro AS.
2021 legges av varmekabel, monteres av bokser, trekkes av kabler, Altar Elektro AS
2024 Lagt varme i gulv, byttet bokser og lamper og to stikkontakter, Ocab AS.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1919 Det er ukjent for eier når det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert. Årstall som er satt inn i rapport er byggeår for bygget. Det er mulig at det er gjort utbedringer/oppgraderinger i ettertid, men dette er det ikke noe dokumentasjon på. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastsette årstall på det elektriske anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det som er utført av elektrisk arbeid i tidligere eiers botid opplyses å være utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Altar Elektro AS og Huus Elektro AS

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Dokumentasjon/samsvarserklæring på elektrisk arbeid som er utført av Huus Elektro AS er fremvist. Det er ikke forelagt dokumentasjon/samsvarserklæring på øvrig elektrisk arbeid i boligen. Det vil si at det kan være utført arbeid på øvrig elektrisk anlegg av en ikke registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

   Samsvarserklæringen omfatter:
   Montert stikkontakter i stue på eks. kurs

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Det opplyses av tidligere eier at det er utført innvendig EL-sjekk av Elvia/Hafslund i 2020. Det opplyses i brev fra Elvia/Hafslund følgene: Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Tilstandsrapport

Det er opplyses at det er utført elektrisk arbeid i etterkant av denne kontrollen.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget er av eldre og nyere dato. Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæringer på alt av det elektrisk arbeid som er utført i boligen. Det vil si at det kan være feil og mangler på anlegget som ikke er oppdaget, samt utført arbeid på det elektriske anlegget som er utført av en ikke registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det anbefales av den grunn en utvidet EL-kontroll av kvalifisert EL-takstmann for å få bedre oversikt over tilstand på det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

- Radon:
Det er fremlagt målinger fra Radonmannen AS som er utført i kjeller i 2024 som viser verdier på 120 Bq/m³. Radon er en radioaktiv gass. Gassen er usynlig, luktfri og smakløs, og kan sive inn i bygninger, spesielt i kjellere og 1. etg.

Radon: Boligen ligger i et område som i NGU Radon aksomhetskart er definert til "usikker" aktsomhetsgrad.

Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m³. Boliger i underetasje/kjeller til og med 2. etasje bør måles.

Dette er styret i borettslaget/sameiet/aksjeselskapet sitt ansvar. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. Link til radonkart http://geo.ngu.no/kart/radon/

- Brann- og lydhemmende konstruksjoner:
Bygningsmassen er av eldre dato og dagens krav til brann- og lydhemmende konstruksjoner er ikke ivaretatt.

Det er ikke mulig for takstmann å kontrollere om det er tilfredsstillende lyd-/brannhemmende skille mellom boenheter uten destruktive inngrep i konstruksjonen og uttalelser er basert på oppføringstidspunktet for bygningsmassen.

TEK 17 § 11-8. Brannceller: Bygningsdeler som omslutter en branncelle må ha nødvendige egenskaper for å hindre brann- og røykspredning fra en branncelle til en annen i den tiden som anses nødvendig for rømning og redning fra andre brannceller. Dette omfatter også randsonene, det vil si tilslutningen eller overgangen mellom ulike bygningsdeler.

Rømningsveier er kun vurdert ut i fra leilighet/branncelle og ut i felles rømningsveier/branncelle. Det er ikke vurdert borettslagets/sameiets felles rømningsveier da disse pliktes å følges opp av styret.

- Dagslys:
Det er begrenset dagslys inn på kjøkken på grunn av ombygging i boligen. Vurdering av dagslys gjøres opp mot dagens krav.

TEK 17 § 13-7 Lys: Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Med rom for varig opphold forstås stue, kjøkken, soverom og oppholdsrom i boenhet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er behov for tiltak

- Radon:
Det anbefales radonmålinger for å kartlegge om radonkonsentrasjon er innenfor anbefalinger fra Statens strålevern i denne leiligheten. I boligblokker skal boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasjen over, måles. En tradisjonell førsteetasje har per definisjon alltid bakkekontakt, selv om det er kjeller/krypkjeller under. Radon kan over tid øke risikoen for helseskader.

- Brann- og lydhemmende konstruksjoner:
Det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge brann- og lydhemmende konstruksjoner mot tilstøtende bygningsmasse. Konstruksjoner som ikke er iht. dagens krav kan potensielt føre til raskere spredning av brann og mer lyd inn i boligen.

- Rømningsvei:
Det anbefales å sette seg inn i bygges felles rømningsveier for å sikre rask og effektiv rømning.

- Dagslys:
Det er vanskelig å etablere tilfredsstillende dagslys på kjøkken med dagens planløsning. Man må evt. se etter bedre planløsninger for å ivareta dagslyskrav iht. forskrift. Manglende tilgang på dagslys kan blant annet føre til svekket trivsel.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

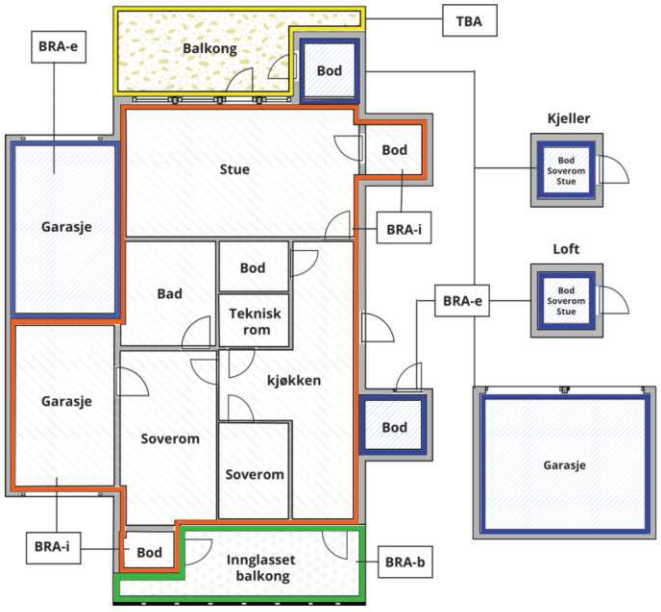
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsbod		4		4	
2. etasje	39			39	
Kjellerbod		7		7	
SUM	**39**	**11**			
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsbod		Bod	
2. etasje	Entré, bad/wc, stue, kjøkken, soverom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Loftsbod på ca. 3,9 m², avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940 à 2023.

Kjellerbod på ca. 6,6 m² BRA-e, avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940 à 2023.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal. Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent. Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder. Areal for eksterne boder er medtatt i bruksarealet i boligen og betegnes i rapporten som BRA-e. Arealet av vegger mellom eksterne boder (Bra-e) som grenser til innvendig bruksareal (Bra-i) er medtatt i bodens areal iht. ny arealstandard NS 3940 à 2023. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder. Areal av eksterne boder skal medtas etter ny arealstandard ved salg/avhending av bolig fra og med 1/1-2024.

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler som går igjennom leilighetsgrense, samt samlet areal for innervegger inngår i bruksarealet (BRA og P-rom), jf. NS 3940. Nisjer i yttervegg er medregnet i arealet. Boligen er målt på stedet til 39,1 m² og avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940. Boligen er målt med håndholdt lasermåler og noe avvik kan forekomme. For mer nøyaktig målinger må det utføres en 3D-laserskanning av boligen som gir en garantert nøyaktighet innenfor 2% arealavvik som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til godkjente/byggemeldte tegninger. Kjøkken er delt opp i to rom og deler av tidligere kjøkken er bygget om til soverom. Byggetegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp imot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Manglende samsvar mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning i boligen kan resultere i krav om retting fra Plan- og bygningsetaten.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppgraderinger i boligen er listet opp under modernisering. Opplysninger er oppgitt skriftlig av tidligere eier.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Stian Aass	Takstingeniør
	Adrien Mathys	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Hegermanns gate 5 A

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Borettslaget Torshov Kv Ii

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Borettslaget Torshov Kv II	953144069		OBF, Oslo og Omegn Boligforvaltning AS på tlf. 22 12 23 40	Adrien Mathys

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
63

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

2-roms, opprinnelig 1-roms andelsleilighet beliggende i boligblokkens 2. etasje av 3 etasjer, loft og kjeller. Leiligheten består av entré, bad/wc, soverom, kjøkken og stue.

Leiligheten har malte veggoverflater, fliser og 1-stavs heltre eikegulv, kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter og flislagt bad/wc med varmekabler i gulv.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod, 1 loftsbod, samt bruk av fellesvaskeriet i Bentsebrugata 3 og Hegermanns gate 3 som benyttes etter gjeldende regler. Gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten ligger sentralt på Torshov med et stort utvalg av kafeer, restauranter, butikker og kulturtilbud. Kort avstand til offentlig kommunikasjon som buss og trikk, Torshovparken med parkliv og arrangementer, Lilleborgbanen med minigolf, basketballbane, baner for sandvolleyball, ping-pong bord og treningsapparater. Gode turområder sommer som vinter i både Torshovdalen og langs Akerselva. Kort vei til Grünerløkka og sentrum og nærmeste kjøpesenter finner man på Storo.

Borettslaget består av 72 andelsleiligheter og et næringslokale.

Rehabilitering og større vedlikehold i borettslaget:
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. 2014: Utskifting av vinduer (unntatt takvinduer). 2013-2014: Oppussing av fasade. 2011: Rehabilitering av pipeløp tilknyttet ildsted med innvendig stålrør. For ytterligere informasjon vedrørende vedlikeholdsarbeid/rehabiliteringer på borettslagets boligmasse kontakt styre.

Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i borettslaget.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt om det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	76959692			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Det betyr at andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		Innhentet av megler og oversendt.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Boligen var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt.

Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag

Forutsetninger

på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.

Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført ihht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40260052

Selger 1 navn
Adrien Mathys

Gateadresse
Hegermanns gate 5A

Poststed	Postnr
OSLO	0478

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje fra naboen over, gjennom lampe i taket på baderommet

Document reference: 40260052

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	I følge forrige eier komplett nytt bad i 2022, ansvarlig søker: Moderne VVS. Ocab AS skiftet taket og én vegg etter lekkasjen.
Arbeid utført av	Ocab AS og Moderne VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Alt ble fornyet i 2022 i følge forrige eier.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ferdigattest utsendt 04.09.2023 til forrige eier.

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fra forrige eier: Alt innen strøm er nytt i leiligheten - byttet i perioden 2019-2023 av Altar elektro AS. Tidligere eier hadde samsvarserklæring. Ocab AS byttet noen av lampene, stikkontakter, termostat og lysbryter, og lagt gulvvarme i 2024.
Arbeid utført av	Altar elektro AS og Ocab AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40260052

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Måling ble gjort av borettslaget, kun i kjellerbod.

21.1 Radonmåling

År: 2024

Verdi: 120 Bq/m³

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, etter vannlekkasjen fra etasjen over har trolig Ocab AS utført en skaderapport.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40260052

Tilleggskommentar

Leiligheten kommer med noen bruksmerker. Som for eksempel merker på gulv av sofa, stoler o.l. Samt en vegg på soverommet med merker etter hengere som har dunket inn i veggen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40260052

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

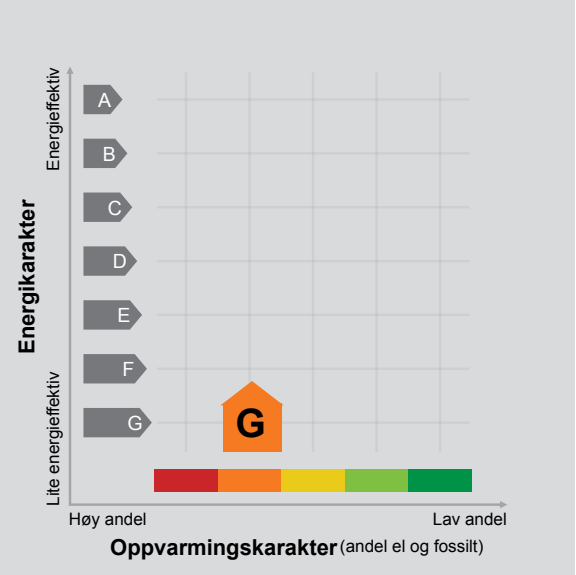
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
adrien Mathys	0e2bca65bc01006347d0 014d3c9dbe799f83772b	07.04.2026 12:11:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40260052

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hegermanns gate 5A
Postnummer	0478
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	98
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80555148
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-90223
Dato	11.03.2025



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 8 476 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 488 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 500 liter ved

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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå el.apparater helt av
- Luft kort og effektivt

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:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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.

Plikten 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV II		**Vår ref.:**	21/63	**Fødselsdato eier:**	09.11.1993
Hegermanns gate 5 A		**Type:**	Frittstående borettslag		
0478 OSLO		**Eiere:**	Adrien Mathys		
Organisasjonsnr:	953 144 069	**Andelsnr:**	63		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 324**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	220 144	Gjeld siste årsoppg.:	229 062
Klient ajourf. lån:	24 312 787	Klient gj. s. årsoppg.:	25 291 693

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927024572, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 17.03.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 179
Saldo per 17.03.2026: 10 371 522
Andel av saldo: 93 911
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.01.2041)

Lånenummer: 94927045596, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 17.03.2026: 4.92% pa.
Antall terminer til innfrielse: 258
Saldo per 17.03.2026: 13 941 265
Andel av saldo: 126 234
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. 17.03.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

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

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.:**	21/63	**Fødselsdato eier:**	09.11.1993
Hegermanns gate 5 A	**Type:**	Frittstående borettslag		
0478 OSLO	**Eiere:**	Adrien Mathys		
Organisasjonsnr: 953 144 069				

7: Pålydende

Pålydende:	200	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	63	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:	H0201
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

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

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.

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.

Borettslaget Torshov KV II	**Vår ref.:**	21/63	**Fødselsdato eier:**	09.11.1993
Hegermanns gate 5 A	**Type:**	Frittstående borettslag		
0478 OSLO	**Eiere:**	Adrien Mathys		

Organisasjonsnr: 953 144 069

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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.

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

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

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.

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

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.

Borettslaget Torshov KV II	**Vår ref.:**	21/63	**Fødselsdato eier:**	09.11.1993
Hegermanns gate 5 A	**Type:**	Frittstående borettslag		
0478 OSLO	**Eiere:**	Adrien Mathys		

Organisasjonsnr: 953 144 069

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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.

Annen informasjon:

Vår dato.:	**Vår ref.:**
17. mars 2026	21/63/
Vårt oppdragsnr.:	**Deres ref.:**
E20260451	40260052

PRIVATmegleren Renommé AS
992274395
Postboks 6559
7439 TRONDHEIM

E- post: victoria.carroza@privatmegleren.no
Tlf/Mobil: +47 47 66 93 31

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL

BORETTSLAG:	**Borettslaget Torshov KV II**
ANDELSSNUMMER:	**63**
EIER(E):	**Adrien Mathys**

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

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

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

Boligopplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr for selger:	Kr 6 725	Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

Adresse: VOGTS GATE 48A

Gnr/Bnr: 225/357

PlottID/Best.nr: 330843/ 86518094

Deres ref.:

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

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

Beskrivelse: Situasjonsplan

NR: A10-01
Dato: 02.10.25
Revidert dato:



1:100 Snitt A

Prosjekt:
VOGTS GATE 48
0477 OSLO

bruksendring og fasadeendring

GNR/BNR
225/357

Fase:
RAMMESØKNAD

Dato: 02.10.25

Målestokk 1:100 / A3

Tiltakshaver: Merkantilbygg AS
Colbjørnsens gate 1
0256 Oslo

Prosjekterende:

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

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



0 1 2 3 4 5

Prosjekt:
VOGTS GATE 48
0477 OSLO

bruksendring og fasadeendring

GNR/BNR
225/357

Fase:
RAMMESØKNAD

Dato: 02.10.25

Målestokk 1:100 / A3

Tiltakshaver: Merkantilbygg AS
Colbjørnsens gate 1
0256 Oslo

Prosjekterende:

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

Tegning:	Tegningsnr.:	Rev:
Fasade øst (gate)	A40-01	

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

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

02.10.2025 16:53:41 AR701426649

Her skal vi bygge, rive eller endre

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

Vi varsler herved om

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

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

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

02.10.2025 16:53:41 AR701426649

02.10.2025 16:53:41 AR701426649

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

Beskrivelse:

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

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

Begrunnelse:

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

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

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

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

Plan(er) som gjelder for eiendommen

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

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

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

Merknader til byggeplanene sendes til

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

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

02.10.2025 16:53:41 AR701426649

Nabovarselet er signert av

TANJA VARDUND på vegne av SIV ARK TANJA VARDUND AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

02.10.2025 16:53:41 AR701426649

02.10.2025 16:53:41 AR701426649

Filvedlegg:

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

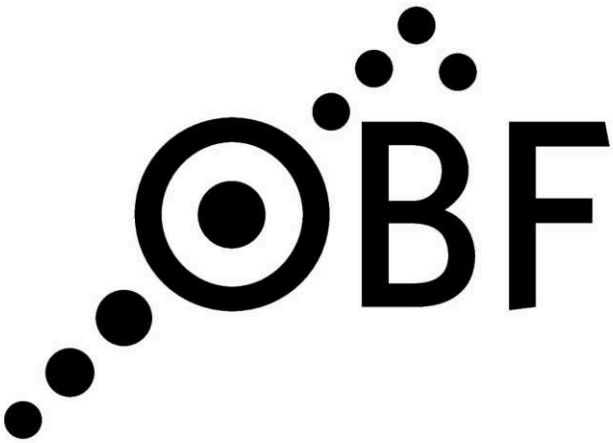
Borettslaget Torshov KV II

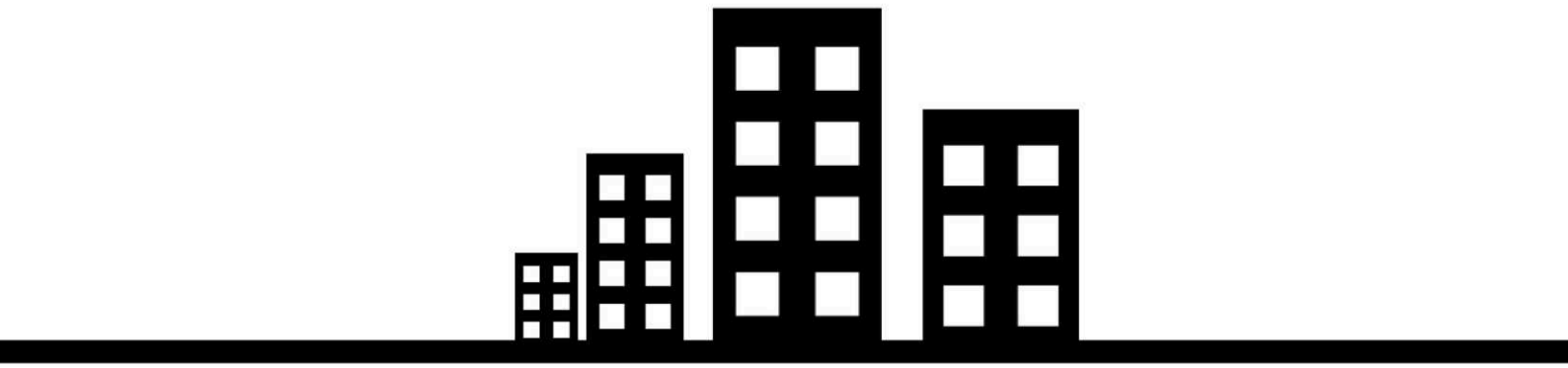
Generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 05.05.2025, kl 19:00

Sted: Espresso house her i Vogts gt. 46


OBF



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	

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**

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.

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

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

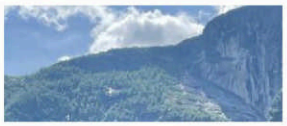
Bygningen er anskaffet 18.01.1955 og ble ervervet for kroner 72.000,- Det er også aktivert rehabilitering på kr. 3.540.000.Bygningen er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf note om vedlikehold.

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



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: 2125bffc-5fc1-4f4a-9f6b-d3260a560acc

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

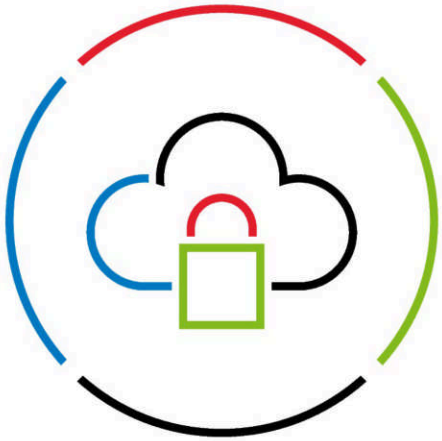
Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 2125bffc-5fc1-4f4a-9f6b-d3260a560acc

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: 2125bffc-5fc1-4f4a-9f6b-d3260a560acc

2025-04-15 09:01:15 UTC+00:00

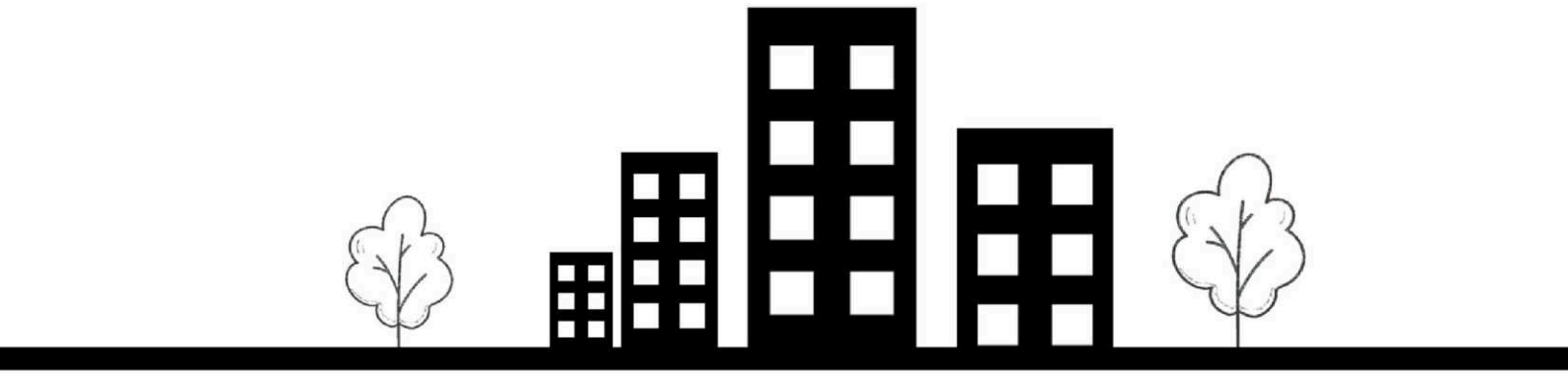
Steinar Arild Loven

bankID

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

Document ID: 2125bffc-5fc1-4f4a-9f6b-d3260a560acc

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.

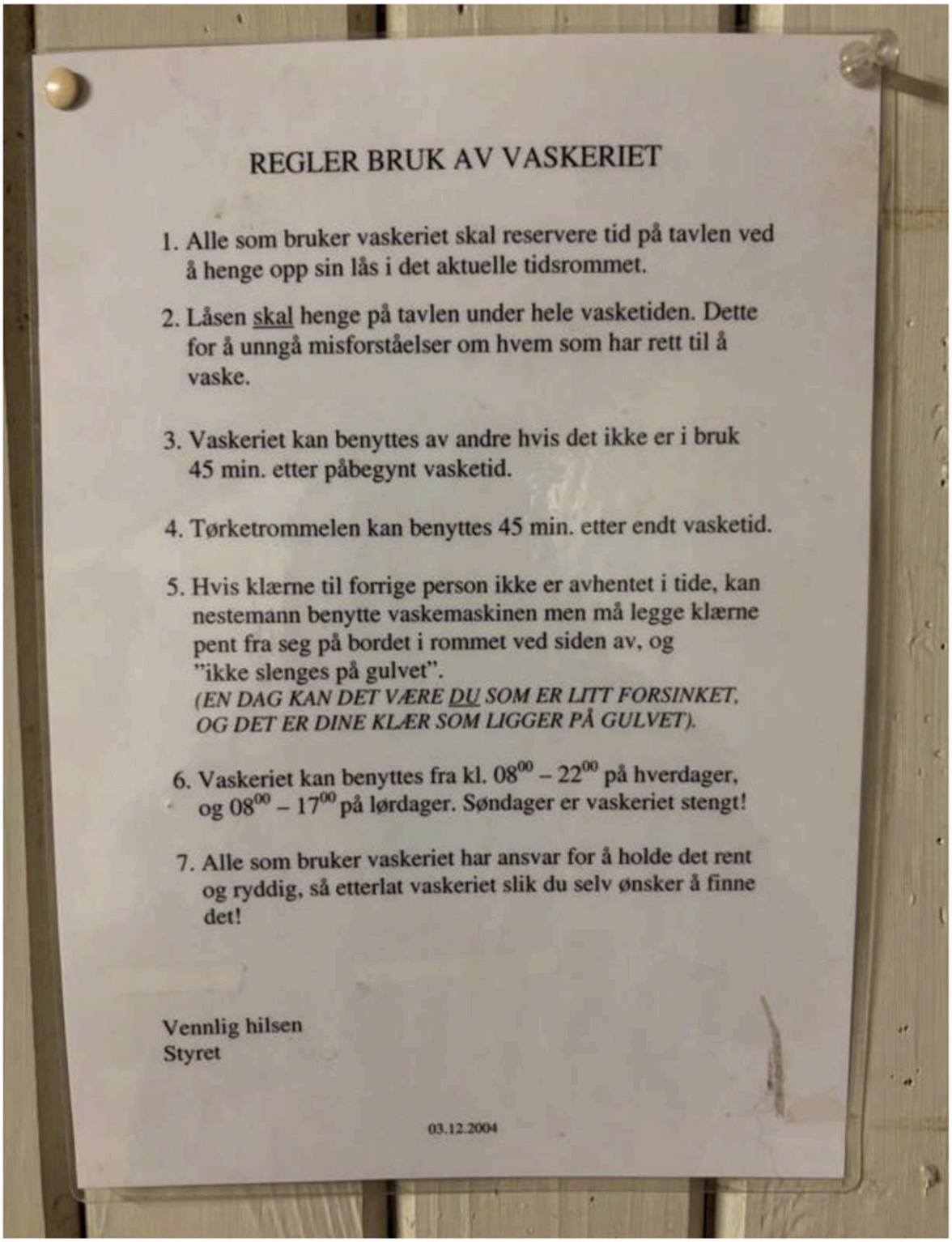
Vasking forestås av innleid bedrift. Hvis en beboers egne aktiviteter som for eksempel flytting eller oppussing forårsaker ekstra søl eller støving i oppgangen, plikter han/ hun selv snarest mulig å gjøre rent.

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.

Møtelederes 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



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

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

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Torshov KV II

ekstraordinær generalforsamling 2025

Innkalling

Tid: tirsdag 07.10.2025, kl 19:00

Sted: Espresso House i Vogts gate 46

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

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

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov KV II

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Søknad om fasadeendring

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

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

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

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

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

Styrets vurderinger

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

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

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

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

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

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Dato: 16/9-2025

ADRESSE:

Vogts gate 46, 0477

Avsender/Søker

NorgesGruppen Servicehandel AS

TILTAK:

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

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

16.09.2025:

Byantikvaren vil ikke motsette seg tiltaket.

Vennlig hilsen, i samråd med Thomas O. Lie.

BYANTIKVAREN I OSLO
Adresse: Telsveien 3, 0178 Oslo
Postadresse: Pb. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO



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

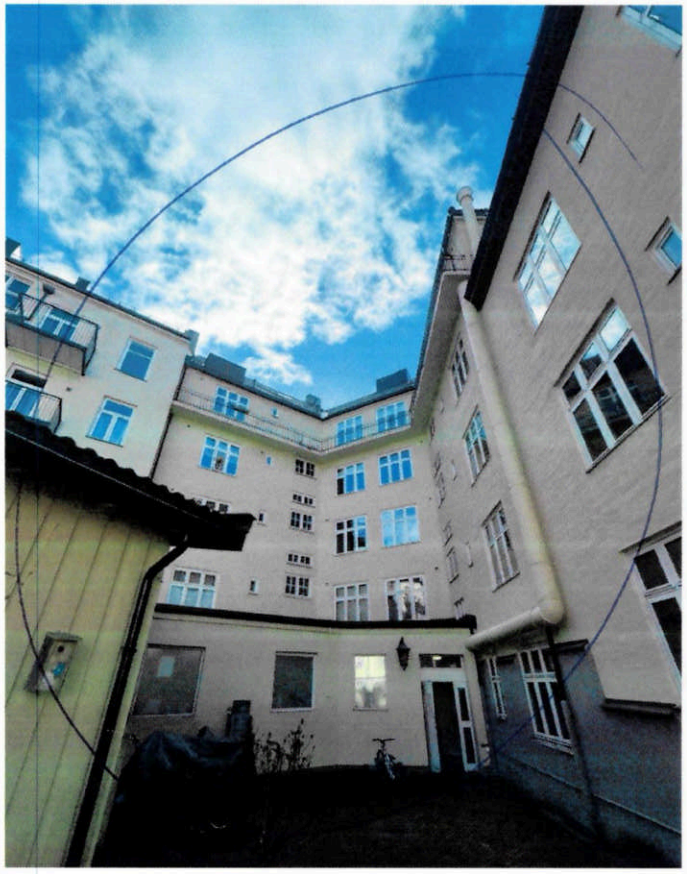
Bilder





BYANTIKVAREN I OSLO
Mariboesveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grønnerløkka
0505 OSLO

Forslag til løsning







NorgesGruppen

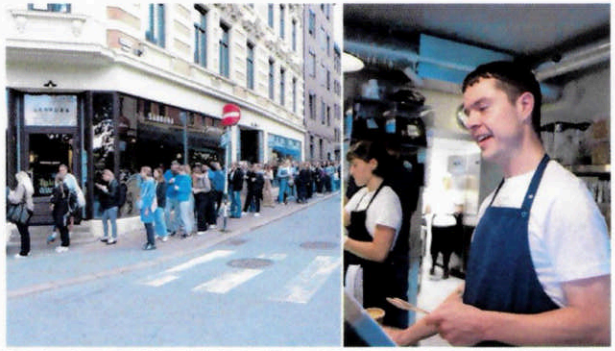
BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2004 Grünerløkka
0505 OSLO



Hundrevis i kø da ny Løkka-restaurant serverte gratis grøt

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

Publisert: 09.09.2024 | Oppdatert: 09.09.2024



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

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

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

Petter Tønning
JOURNALIST



Det er deilig å være norsk i Norge

NorgesGruppen

COMMUNITY AWARENESS

- **Grød Social Runners**

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

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

- **Grød & Knit**

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

- **"GRØDs Folkekøkken" i Danmark**

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






GROD
Fed energi

GRØD

MÅLGRUPPE:

UNGE VOKSNE SOM SETTER HELSE, BÆREKRAFT OG FELLESSKAP HØYT

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

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



GRØT-NERDERI GIR FED ENERGI

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



LOKALENE

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







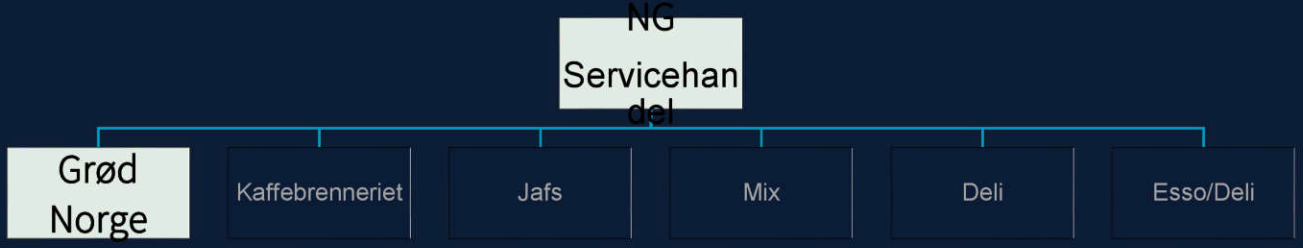


GRØD er et kvalitetskonsept i som tilbyr kundene ett sunnere alternativ

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



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



Om NorgesGruppen Servicehandel



Et av Norges største serveringsmiljøer

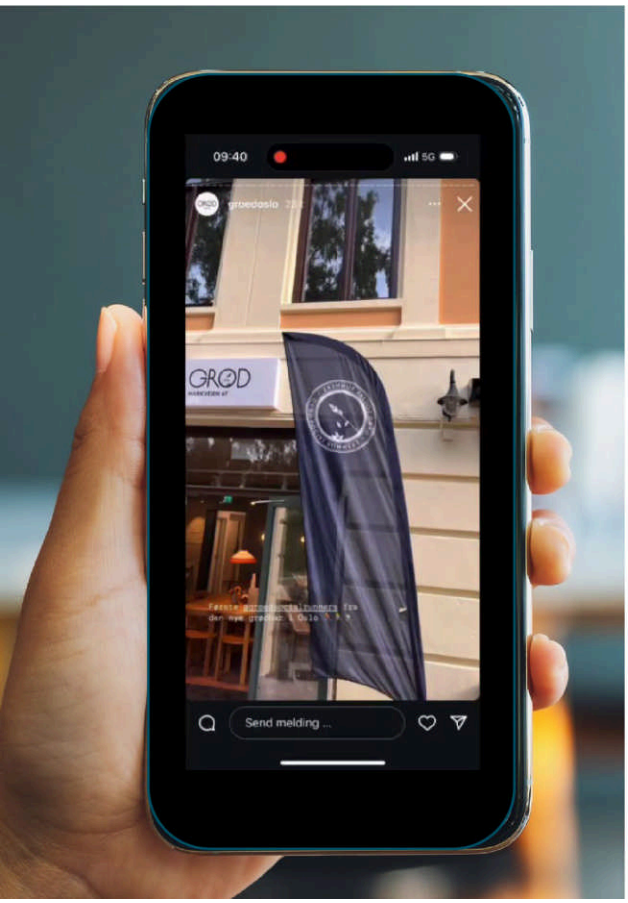
NorgesGruppen Servicehandel (NGS) er NorgesGruppens profilhus for konsepter innen servering og servicehandel. Profilhuset har i dag en konseptomsetning på om lag 3,7 mrd NOK og har 310 serveringssteder.

Forbrukerens førstevalg

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

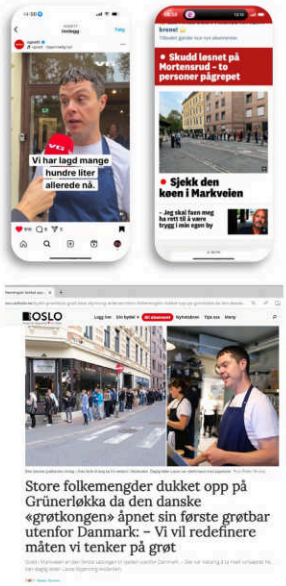
Vi skal kunne tilby noe for generasjon Alfa og X, til småbarnsfamiliene, for vennegjengen, for de som trenger noe raskt, og for de som bare skal kose seg. Vi skal være forbrukerens førstevalg.

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

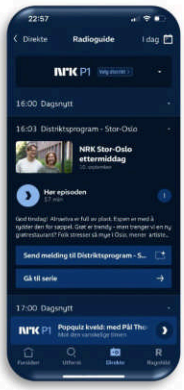


«MEDIEKSPLOSJON» NÅR

GRØD ÅPNET 1.LOKASJON 9.SEPTEMBER 2024









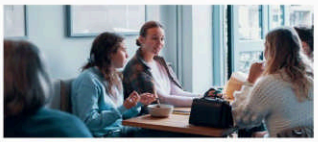




GRØD er et kvalitetskonsept i som tilbyr kundene ett sunnere alternativ

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









Breakfast
7.30 - 17.00

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

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

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

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

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

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

All In Porridge!
Oat porridge with ALL toppings — 119

Toppings

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

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

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

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

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

Lunch/dinner
11.00 - 21.00

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

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

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

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

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

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

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

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

Dessert
11.00 - 22.00

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

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

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



Sides / Small plates
11.00 - 22.00

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

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

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

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

Hjemmelavet drikke

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

Kalde drikke

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

Øl

45 Days Organic Pilsner	59
Implosion (alkoholfri øl)	59

Varme drikke

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



Rabarber Chia Special GF PO C

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

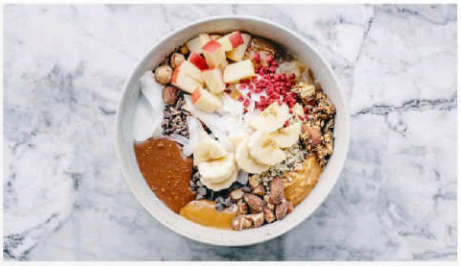
kr. 75,- | App-pris: 68,-



Skyr med rabarberkompot GF PO C

Islandsk yoghurt med frisk frugt, GRØDs Granola og rabarberkompot

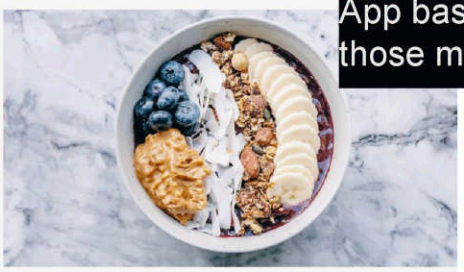
kr. 65,- | App-pris: 59,-



ALL IN! Grød PO

Havre eller glutenfri 3-kornsgrød med ALLE toppings

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



Acaï Blueberry Bowl GF P C

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

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

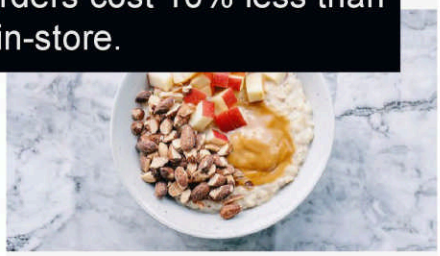


Superiagrød GF P

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

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

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



Havregrød I (Lille/Stor)

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

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

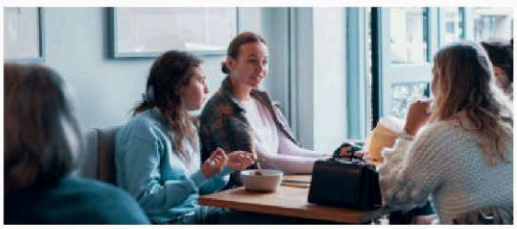

GROD

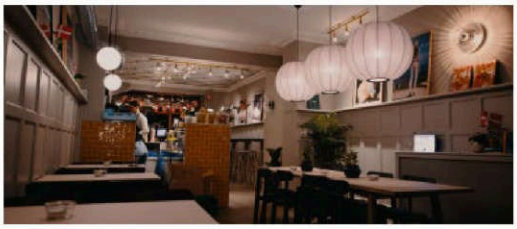
GRØD
Food stand

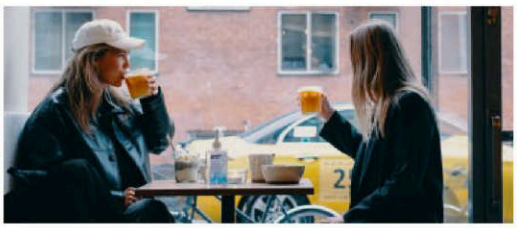
GRØD
Residential Café

GRØD
Deli









ıpen



Hundrevis i kø da ny Løkka-restaurant serverte gratis grøt

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

Publ aert: 09.09.2024 | Oppdatert: 09.09.2024



Den danske grøtbarens innbyg i Oslo fone til lang ko fra nederst i Markveien. Daglig leder Lasse var storfornøyd med oppmøtet. Foto: Petter Tanring

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

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

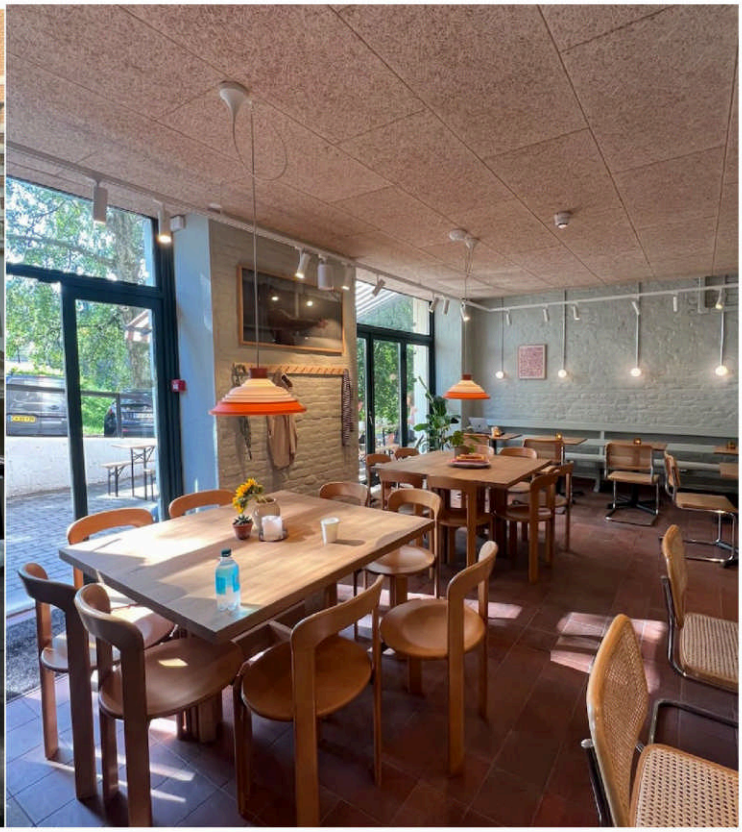
Petter Tanring
JOURNALIST



Det er deilig å være norsk i Norge

NorgesGruppen





COMMUNITY AWARENESS

- **Grød Social Runners**

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

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

- **Grød & Knit**

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

- **"GRØDs Folkekøkken" i Danmark**

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






GROD

PROTOKOLL

2025



Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Astri Elisabet Pestalozzi ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Søknad om fasadeendring

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

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

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

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

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

Vedtak:

Bodil fra Norgesgruppen presenterte konseptet og planene for lufteanlegg.

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

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

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

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

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

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Torshov KV II

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Borettslaget Torshov KV II - Varsel om generalforsamling 2026

Oslo, 17.02.2026

På vegne av styret i Borettslaget Torshov KV II varsles det med dette at generalforsamlingen planlegges avholdt tirsdag 26.05.2026. Møtet planlegges avholdt på Teams .

Saker som ønskes behandlet må sendes skriftlig til styret senest onsdag 08.04.2026. Forslag til saker sendes til styret pr e-post til torshov2@hotmail.com.

For å sikre en effektiv og god behandling av saker som ønskes behandlet er det ønskelig at:

- det går klart frem at saken ønskes behandlet på generalforsamlingen,
- forslagstiller formulerer et konkret forslag til vedtak som det kan stemmes over.

Dersom saken ikke er tilstrekkelig opplyst kan saken potensielt ikke stemmes over. Hvis en sak anses lite egnet for behandling, vil styret ta kontakt for å drøfte om saken heller bør behandles på et styremøte eller om det er tilstrekkelig med konkret tilbakemelding vedrørende problemstillingen.

Kontaktinformasjon

Dersom dere ikke har mottatt varsel eller øvrig epost pr mail fra styret og forretningsfører, oppfordres dere til å oppgi e-postadresse til styret på e-post: torshov2@hotmail.com.

Digipost

Vi er glade for å informere om at vi nå har avviklet postforsendelser til eiere som har en konto hos Digipost. Nå vil varsler og protokoller fra Borettslaget Torshov KV II bli sendt via Digipost. Vi ber dere sørge for at varslinger er aktivert, slik at dere ikke går glipp av viktig informasjon.

Eiere som ikke bruker Digipost, vil fortsatt motta disse dokumentene per post. Innkallingen til møtet vil bli sendt per post til alle.

Innkalling

Innkalling med endelig saksliste og foreskrevne vedlegg vil sendes ut til enhetens angitte kontaktperson høyst 20 dager og minst 8 dager før generalforsamling.

Minst to eiere som samlet har minst 10% av stemmene kan kreve fysisk møte dersom styret velger digital avholdelse. Kravet sendes til styret innen onsdag 08.04.2026.

Med vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Astri Elisabet Pestalozzi ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Søknad om fasadeendring

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

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

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

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

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

Vedtak:

Bodil fra Norgesgruppen presenterte konseptet og planene for lufteanlegg.

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

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

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

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

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

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 generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.8 Styremedlemmer

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

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

7.2 Revisjon

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

7.3 Endring av vedtekter

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

Ordensregler

Innledning

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

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

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

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

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

Eventuelle klager i anledning overtredelse av ordensreglene sendes styret.

Ro og orden

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

Beboerne må unngå støyende renovasjonsarbeider på søn- og helligdager.

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

Vaskerier

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

Gårdsrommene og felles uteområder.

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

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

Kjellere og loft

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

Trapperom

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

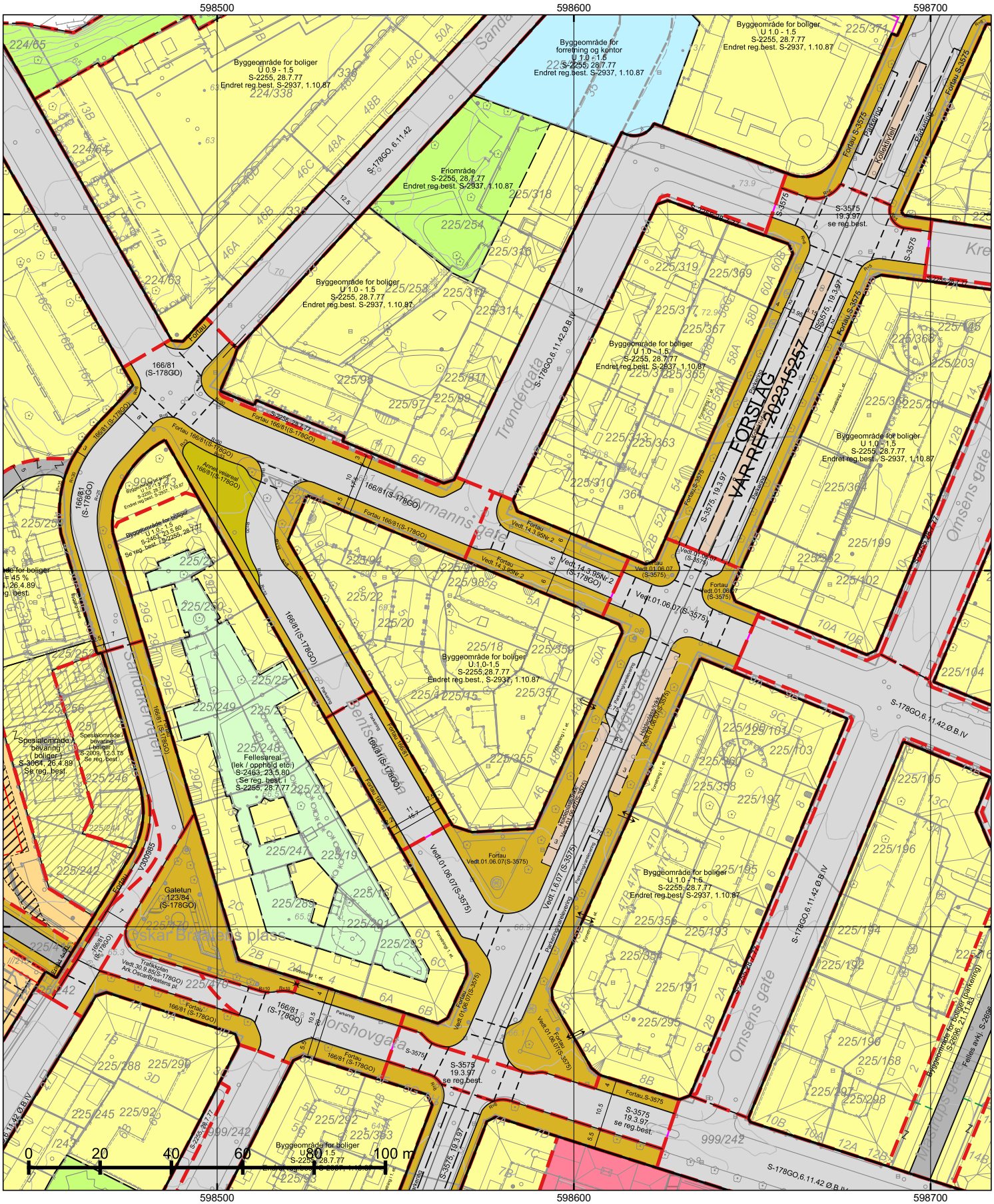
Vasking forestås av innleid bedrift. Hvis en beboers egne aktiviteter som for eksempel flytting eller oppussing forårsaker ekstra søl eller støving i oppgangen, plikter han/ hun selv snarest mulig å gjøre rent.

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

Husdyrhold

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

Sist endret 07.04.2015 av styret i Borettslaget Torshov kvartal II.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

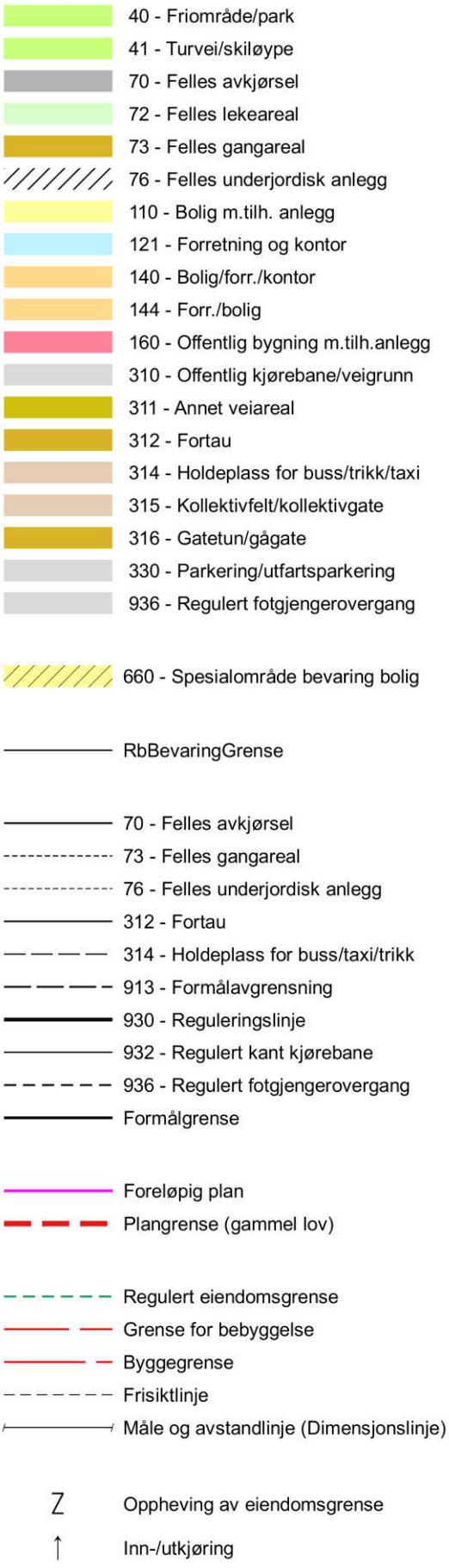
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

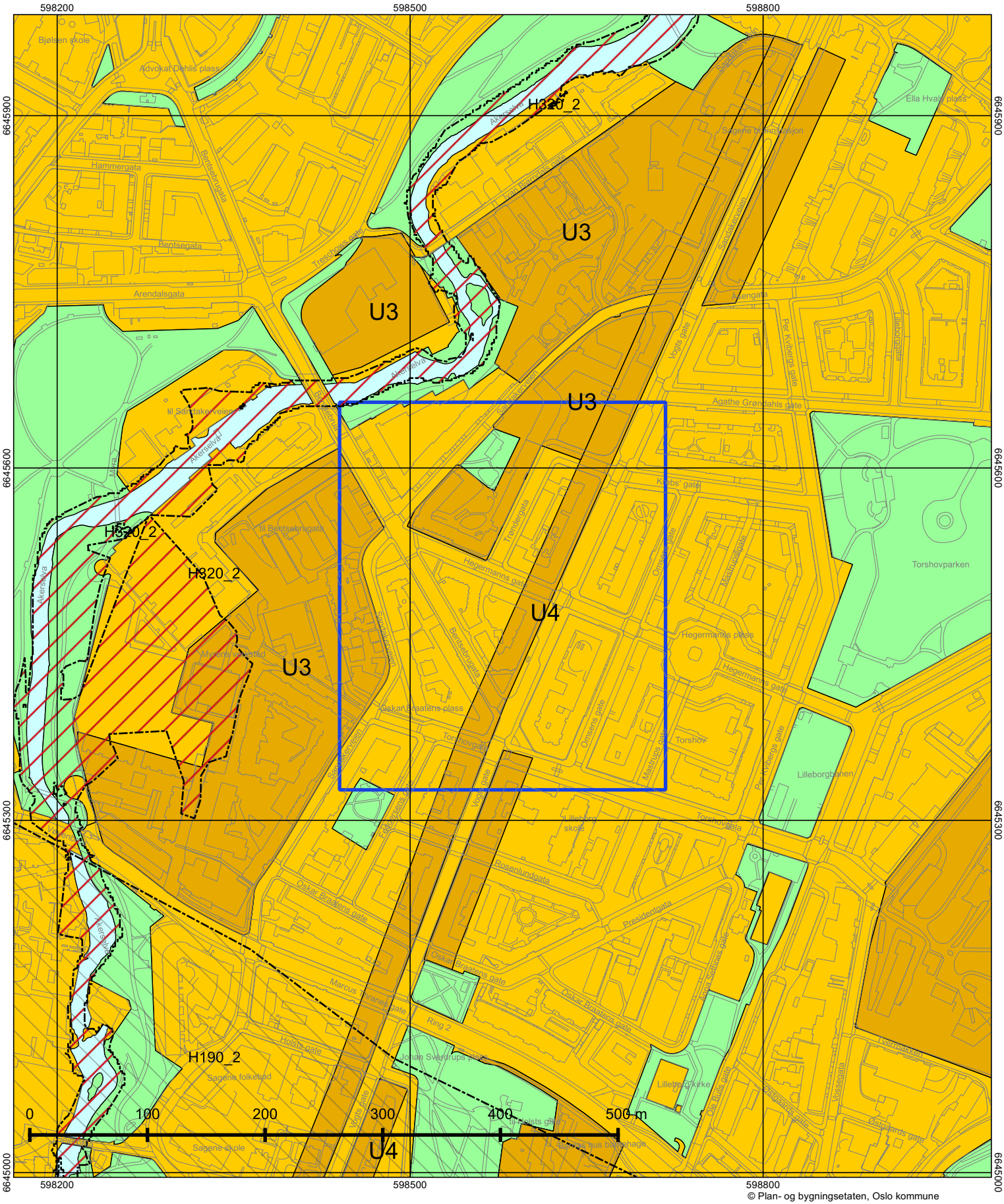
PlottID/Best.nr: 154611/ 86528710
Adresse: Hegermanns gate 5
Gnr/Bnr: 225/98
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154611/86528710
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

V140395N2

Plan- og bygningsetatens vedtak om mindre vesentlig reguleringsendring av gjeldende reguleringsplan for del av Hegermanns gate.

V140395N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 14.03.1995
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199550383
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Ikke endring av S-2255, som det står i vedtaket.
Knytning(er) mot andre planer: S-178GO

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

16681

Forslag til endret reguleringsplan for deler av Vogts gate, Torshovgata, Sandakerveien, Bentsebrugata og Hegermanns gate pe Torshov.

16681 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.06.1981
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198102897
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se sak 123/84 og Vedt.30.09.85
Knytning(er) mot andre planer: S-178GO

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
HEGERMANNS GATE 5A

Dato: 17.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528710
9063750

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 98

Vi viser til bestilling av 20260317 for HEGERMANNS GATE 5A.

GNR. 225 BNR. 98

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.02.1901.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

483 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

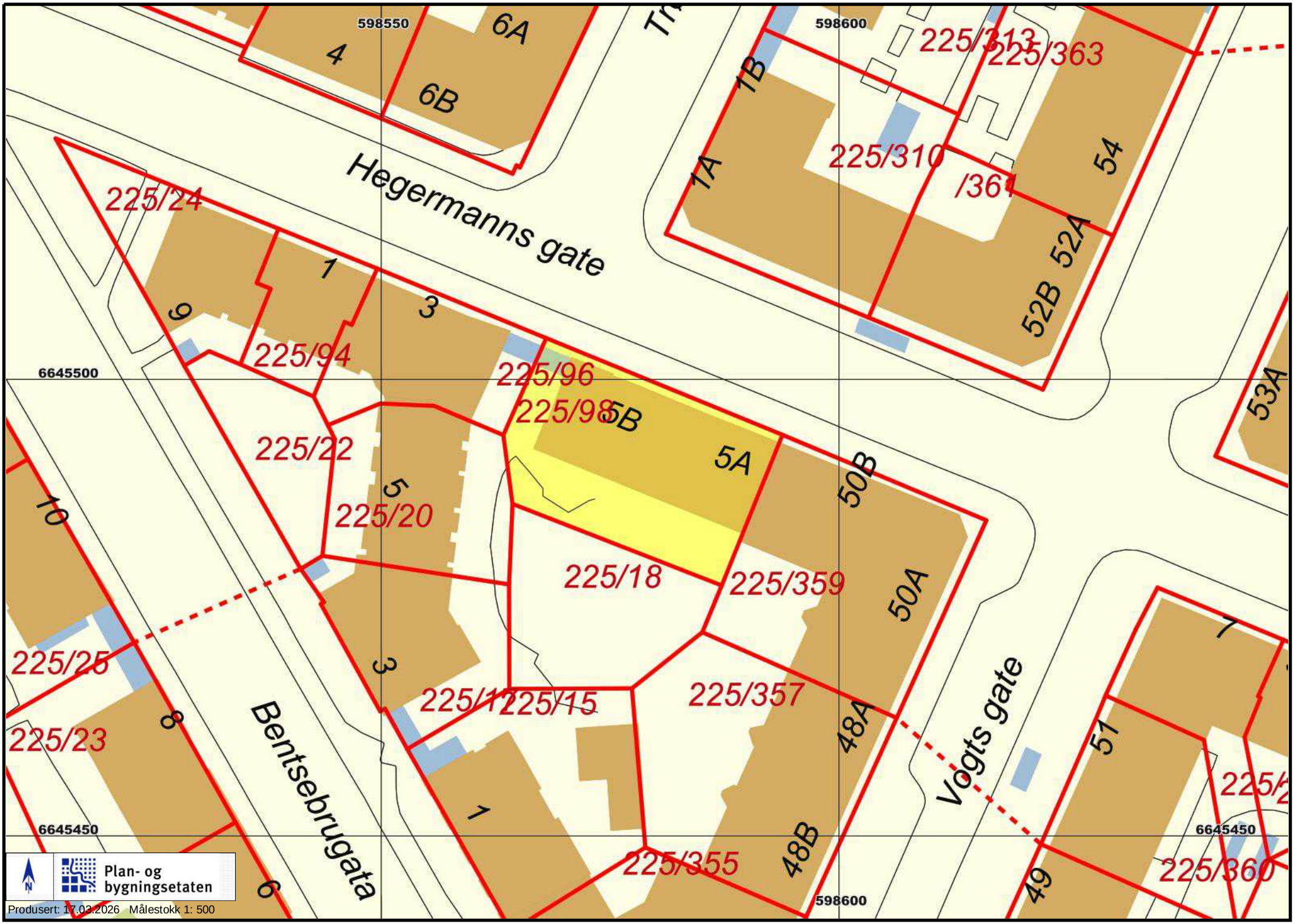
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten

Produsert: 17.03.2026 Målestokk 1: 500

Hegermannsgt. 5

Tnr. 211/1917

Vaningshus.

O. D. J. No 211. 1917.
Bilag.

839
J. № 0103/1918 A.

546/1917 1505. 17 Korrespondanse Klaus
ex Fundamenter med jnr. 210.17

Expeditions-Dokument

angaaende vaaningshus. (arbeiderbolig)

paa Matr.-No. ~~Hegemandsens gate.~~ nyt nr. 46 Vogts gate.

Indleveret 6te juni 1917. Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt ~~Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.~~ Sa. sundhetskommissionen

Kristiania den 7de juni 1917. E. Eckbo Berg.

OG REGULERINGSVESENET
10/9 1917

~~Tvisten bygget~~
Bygningen staar delvis paa M. 5 Hegemandens gate og delvis paa M. 31 Sandakermarken. Ny Opmaaling er ikke rekvirert
Hegemandens gate er ikke opparbeidet
Skjøning ostaar 1:186. Gatebredde 15.7 m med 1.5 m byggelinjen paa hver side

Kristiania 11 juni 1917
Hjalmar Sæle

Skjøning

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.



indk. 19/6 1917.

Ovenstående Bygningsskjøn innen Anvisning til foranstående Påtegninger:

1) Toiletterne må sammenslåes og tilsluttes efter nyere Opmåling.

2) Gatearbeidet må ordnes med Magistratens Tilladelse før nogen Bygningsarbeide tilladtes paabegyndt.

3) Kloakplan m/ Vand- og Drænering mangler og må snarest indsendes, ligesaa W. C. Anlæggene.

4) Stabilitetsberegning skal senere fremsendes.

5) Fundamenterne har nu 50 cm. Tykkelse i Strid med Bygningskommissionens gjældende Avgjørelse; med Hensyn til Fundamenteringen, forøvrigt forbeholder man sig naar Tegninger er indgivet nærmere at bestemme denne.

6) Korridorgangsdørene er for smale og lave; mindste Dimension i Lyset skal være 1,25 x 2,25 § 45[1] og Dørrene anvendes § 48[1] eller Dispensation erhverves.

7) Trappearrangementet er stridende mot § 47 6.a da der ikke er Brandvæg som i § 29[14] jvnf. § 31[1] bestemt mellem Døråbninger i Kjælder og ½ Stens istedenfor 1 Stens Pilastervanger i denne og hvilende ført op over Tagets ligesom Trappeløbene har direkte Forbindelse med Kjældernedgang. § 47 6.e

8) Skal Bygningerne opdeles i forskjellige mht. nå skal Brandvæg være 2 Sten § 31[1.4] eller Dispensation erhverves.

Vend-

9) De ½ stm. fremspringende Nærvæggene ligger for lavt 3,5 m istedetfor 4,5 m over Tværvæggene og større Bredde end 3,0 m § 54 2.

10) Bygningshøiden er for lav maa være mindst 2,25 med ildfast Tak. §§ 43 4 x 70.

11) Vinduerne i Kjælder maa ha en mindste Afstand fra N. abo av 4,0 m. - § 31.

Ansvarserklæring mangler.

Kr.nia 26 Juni 1917
for Brandpolitiet
J. Chr. Holm.

334/17

839/17

Tilbakesendes Kr. brandchefen.
Kra. 29 juni 1917
Elby.

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

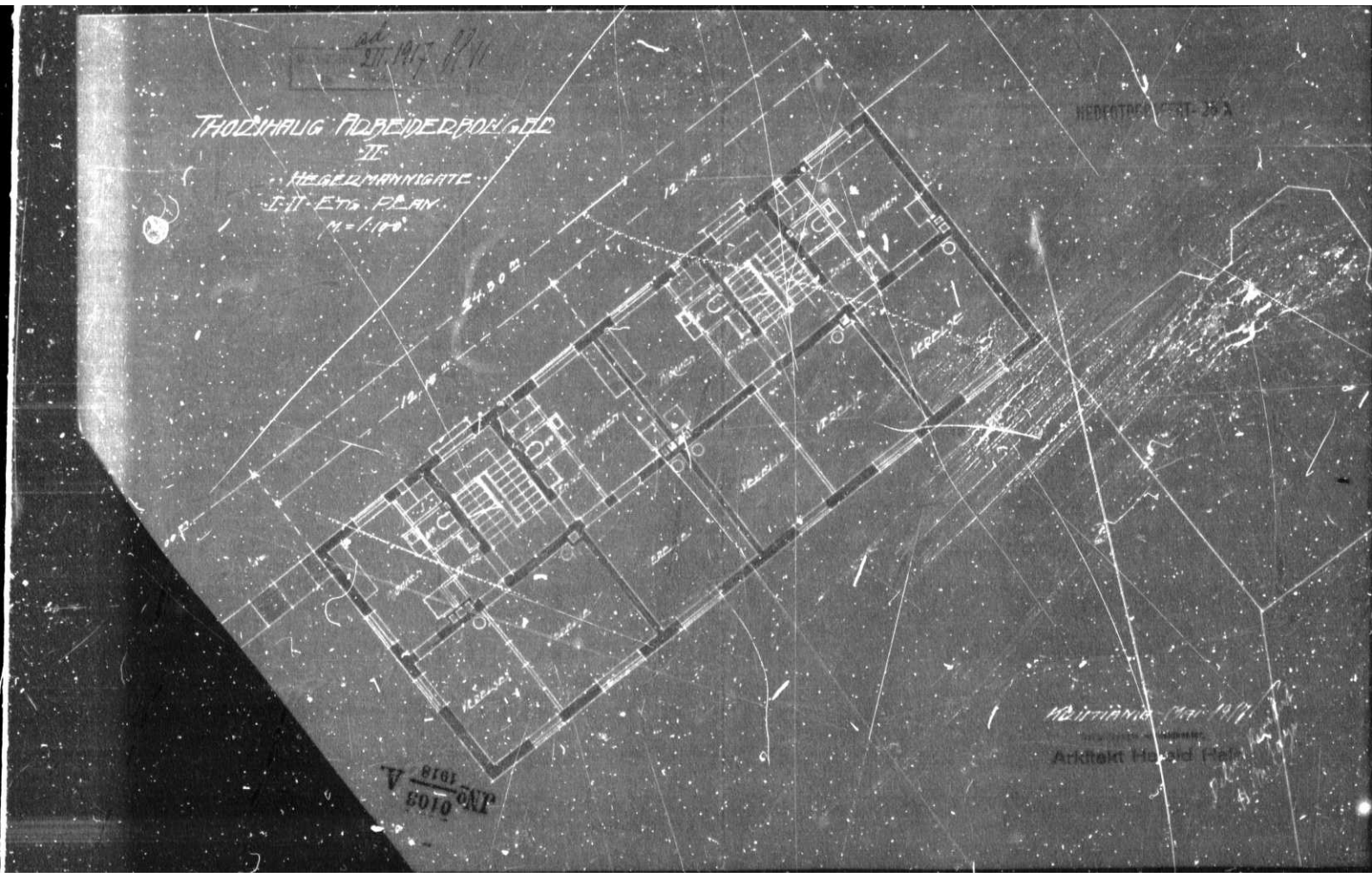
1. Kjældernedganger maa adskilles fra trapper forøvrig ved ildfast indbygning med ildsikker selvlukkende dør.

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. Broch Olsen

Overtaget Kristiania Brandvæsen
idet man henholder sig til Brandstyrets
ovenfor anførte Beslutning av 2/7-17.
Kristiania 25 Aug 1917
Bertr. Nybroe.

Kr. b. j. no. 460/17


THORSHALG ARBEIDERBOLIGER
II.
HEGERMANNSGATE
I.-II. ETG. PLAN.
M = 1:100
Kristiania, Mai 1917.
Arkitekt Harald Hals

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 225 Bnr.: 98 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Hegermanns gate 5 A
Gatenr:	12819
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0478 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Hegermanns gate 5 B
Gatenr:	12819
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0478 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per:16.03.2026 kl. 15.06

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1917/900264-1/105 19.04.1917

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

Rettighetshavere til festerett

1955/401318-20/105 26.01.1955

FESTEKONTRAKT

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
BORETTSLAGET TORSHOV KV II
ORG.NR: 953 144 069

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1955/401318-30/105 26.01.1955	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

Heftelser i festerett:

1955/401318-30/105 26.01.1955	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
2011/835342-1/200 13.10.2011	PANTEDOKUMENT GJELDER FESTE

	Beløp: NOK 7 800 000 Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF ORG.NR: 971 171 324 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2013/707483-1/200 23.08.2013	PANTEDOKUMENT GJELDER FESTE Beløp: NOK 9 200 000 Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF ORG.NR: 971 171 324 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2022/926782-1/200 23.08.2022 10:48	PANTEDOKUMENT GJELDER FESTE Beløp: NOK 12 500 000 Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF ORG.NR: 991 303 995 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2023/971015-1/200 07.09.2023 21:00	PANTEDOKUMENT GJELDER FESTE Beløp: NOK 332 750 Panthaver: Fellesskapet av innskytterne i borettslaget v/styret , jf. brl §2-11 LØPENR: 15427935 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I

grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1999/52148-4/105 20.09.1999	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 225 BNR: 357 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 225 BNR: 359 Bestemmelser om bruk av gårdsrom Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune ved direktør for Bolig- og eiendomsetaten Med flere bestemmelser Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Servitutter i feste:

1999/52148-5/105 20.09.1999	ERKLÆRING/AVTALE GJELDER FESTE Plikt til utbedring etter komm. krav (30 år) Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/direktør for Bolig- og eiendomsetaten Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1901/900018-1/105 13.02.1901	OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN OPPRETTELSE - FRADELT FRA SANDAKERVN 31 - UTGÅTT
1920/900277-2/105 15.04.1920	REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 225 BNR: 18
OG SANDAKERVN 31 -
UTGÅTT

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 953144069 Andelsnr.: 63

BORETTSLAGET TORSHOV KV II

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 16.03.2026 kl. 15.06

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/1061942-1/200 28.09.2023 21:48	HJEMMEL TIL ANDEL VEDERLAG:

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 5 500 000 PANTHAVER : SPAREBANK 1
2023/1061943-1/200 28.09.2023 21:48	BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 988 738 387 PANTHAVER : SPAREBANK 1 ØSTLANDET ORG.NR: 920 426 530 ELEKTRONISK INNSENDT

2026/265209-1/200 09.03.2026 08:50	PANTEDOKUMENT
	BELØP: NOK 5 500 000 PANTHAVER : STOREBRAND BANK ASA ORG.NR: 953 299 216 PANTHAVER : STOREBRAND BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 990 645 515 PANTHAVER : STOREBRAND LIVSFORSIKRING AS ORG.NR: 958 995 369 ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/159316-1/201 07.12.2006	REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-24-0058 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3428450/23552317
Bestilling: C3 2024-03-20 (7) 20

Dato
20.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
401318	105	26.1.1955	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	15	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/401318/105
Uthentet 2024-03-20 09:47

Bentsebrugt. 1.

1318 1955 1
avskrift 26/1

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til Boliglaget Torshov kv. II, 225-15

~~en del av~~ eiendommen Bentsebrugt. 1,3,3a,5,7,9, Hegermannsgt. 1, 3.5.9
~~Denne har fått~~ 345 Vogts gt. Vogtsgate 46.

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

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

§ 2.
Festetiden.

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

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m. v.

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/401318/105
Uthentet 2024-03-20 09:47

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.

Forsikring.

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/401318/105
Uthentet 2024-03-20 09:47

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/401318/105
Uthentet 2024-03-20 09:47

§ 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

Som fester:
Boliglaget
Torshov kv. II
Einar Olsen

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

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

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4. 1951 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

Vedl.f.attest av 20/1-55 for Boliglaget Torshov II reg. 18/1-55 at lagets styre er Ole Jørgen Lødeng, formann, Dagny Othilie Edgren, Peder Ments Svenningsen, nestformann, Karl Einar Olsen og Johan Ingvald Johansen, varamenn Karlaunia Martha Karlsen, Engebret Mollerud, Ruth Solveig Dahl, Oskar Joelsen, og Peter Bøhn. Lagets firma tegnes av to av styrets medlemmer i fellesskap.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-24-0058 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3428449/23552309
Bestilling: C3 2024-03-20 (7) 17

Dato
20.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
52148	105	20.9.1999	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	15	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/52148/105
Uthentet 2024-03-20 09:46

VEDLEGG I.

Doknr 52148 Tinglyst 20.09.1999 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

(erkltorkv.2)

ERKLÆRING

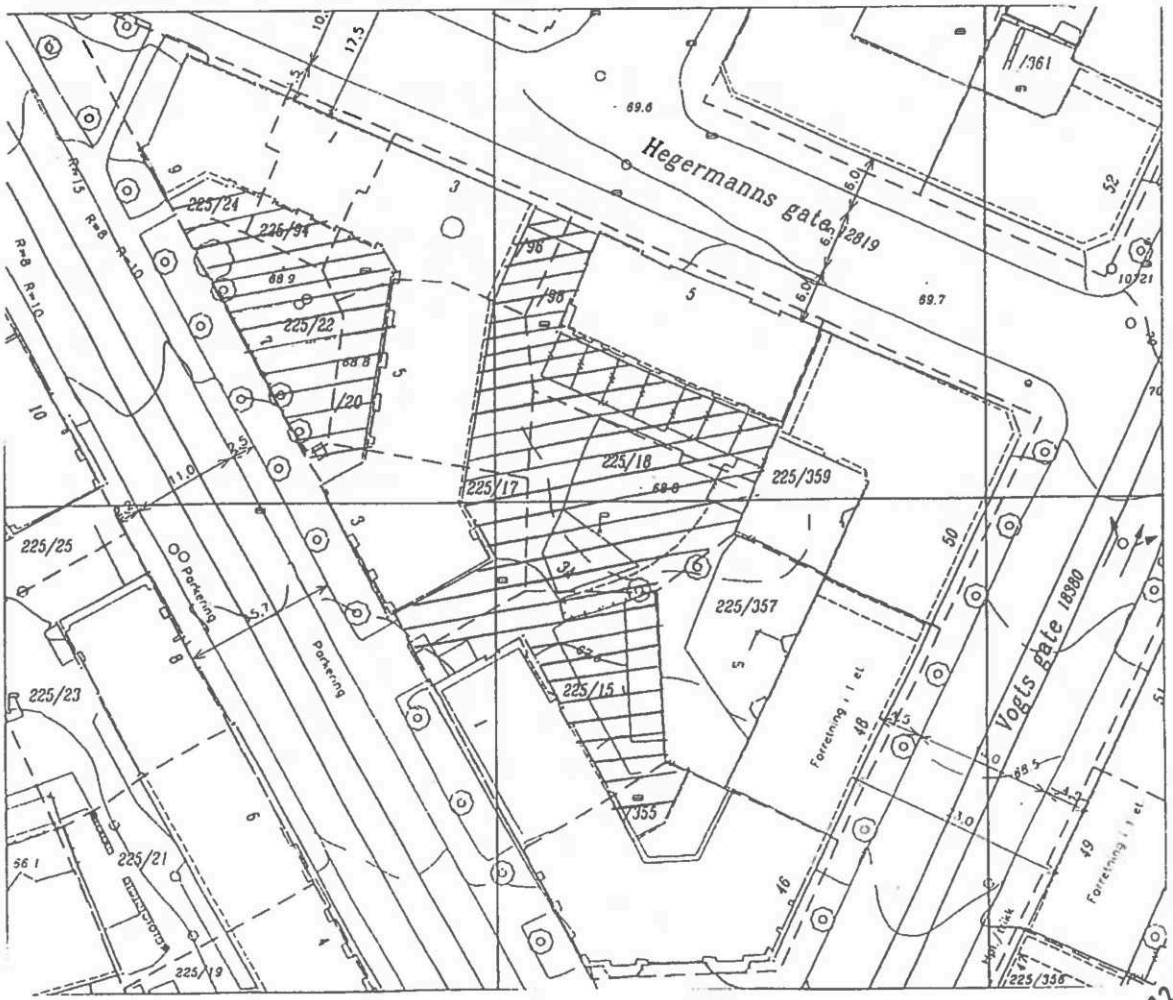
OM BRUK AV GÅRDSROM (1)

(for tinglysing)

TINGLYST
20 SEP 1999
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 52148

Undertegnede eier/fester av
Vogtsgt. 46, Hegermannsgt. 1-5 og Bentsebrugt. 1-9
gnr/bnr 225/355, 94, 96, 98, 15, 17, 18, 20, 22 og 24
i kvartal 20-03-01, erklærer følgende:

1. For eiendommene gnr/bnr **gnr/bnr 225/355, 94, 96, 98, 15, 17, 18, 20, 22 og 24** og for de av følgende eiendommer gnr/bnr 225/357 og 225/359
som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal , gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av **gnr/bnr 225/355, 94, 96, 98, 15, 17, 18, 20, 22 og 24** som er skravert på inntegnede kartutsnitt (*jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



73.09.99
110

2. Ubebygget areal på gnr/bnr **gnr/bnr 225/355, 94, 96, 98, 15, 17, 18, 20, 22 og 24** tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eier/fester av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr/bnr **gnr/bnr 225/355, 94, 96, 98, 15, 17, 18, 20, 22 og 24** og gis rett til adkomst over gnr/bnr **gnr/bnr 225/355, 94, 96, 98, 15, 17, 18, 20, 22 og 24** i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Festeren av gnr/bnr **gnr/bnr 225/355, 94, 96, 98, 15, 17, 18, 20, 22 og 24** godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter festeren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. X Festeren av gnr/bnr **gnr/bnr 225/355, 94, 96, 98, 15, 17, 18, 20, 22 og 24** er forpliktet til å utbedre eiendommene i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr **gnr/bnr 225/355, 94, 96, 98, 15, 17, 18, 20, 22 og 24** og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for Bolig- og eiendomsetaten.

Underskrift Oslo kommune
Org.nr. 958 935 420
som grunneier av
Vogtsgt. 46, Hegermannsgt. 1-5 og Bentsebrugt. 1-9
gnr/bnr 225/355, 94, 96, 98, 15, 17, 18, 20, 22 og 24

(Underskrift/navn med store bokstaver)

Per Gregersen
Oslo kommune
Bolig- og eiendomsetaten
Postadr.: Trondheimsveien 5, 0561 Oslo
Tlf. 22 66 [illegible]

Oslo, den 24/5 1999

PER GREGERSEN
BOLIG- OG EIENDOMSETATEN
FULLMAKT NR. 921

Underskrifter Borettslaget Torshov kvartal II
Org.nr. 953 144 069
som fester av
Vogtsgt. 46, Hegermannsgt. 1-5 og Bentsebrugt. 1-9
gnr/bnr 225/355, 94, 96, 98, 15, 17, 18, 20, 22 og 24

(Underskrift/navn med store bokstaver/personnr.)

Mette Kolstad Wiig
METTE KOLSTAD WIIG
060569 47041

Osmund Jacobsen
OSMUND JACOBSEN
210354 36178

Oslo, den 1/6 1999

BO
23.08.99

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.

Skatteetaten

Dato
17.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40E H0301
0567 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 953 144 069 Andelsnr 63

Eiendommens adresse:

Hegermanns gate 5A, 0478 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 100 416
Som sekundærbolig:	kr 4 401 665

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Hegermanns gate 5A

Nabolaget Torshov - vurdert av 203 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	3 min 0.2 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9... 281 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	6 min 0.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	17 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	24 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Torshov i Hegermanns gate Linje FB1, 20	1 min 0.1 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	1 min 0.1 km
Sinsen Linje 4, 5	18 min 1.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 3 km

BARNEHAGER

Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 68 barn	4 min 0.3 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i Oslo ... 99 barn	5 min 0.4 km
Oskar Braaten barnehage (1-5 år) 41 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vogtsgate	3 min
Rema 1000 Torshov	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	6 min
Apotek 1 Torshov	4 min
Sandaker Vinmonopol	6 min

SPORT

Lilleborgbanen	3 min
Lilleborg skole	4 min
Myrens Sportssenter	5 min
SATS Ringnes Park	10 min

«En landsby i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

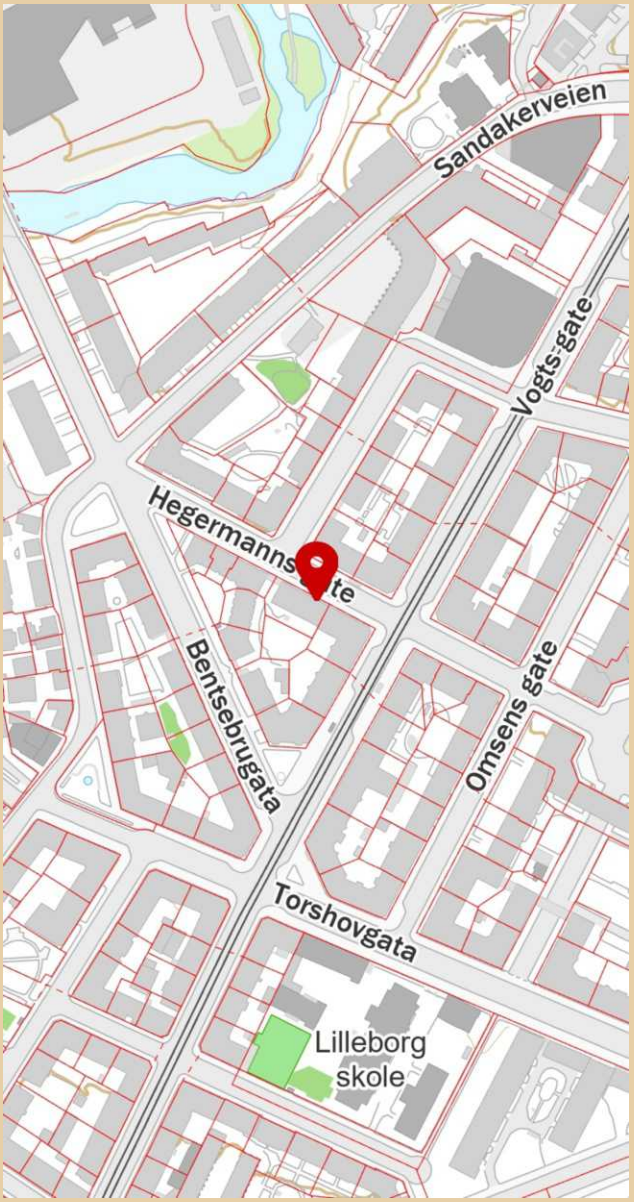
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hegermanns gate 5A, 0478 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 98, andelsnr. 63 i BORETTSLAGET TORSHOV KV 2 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260052

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 415 28 364

E-post: hakonbjerke.thronaes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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