PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

BENTSEBRUGATA 10

Vedlegg

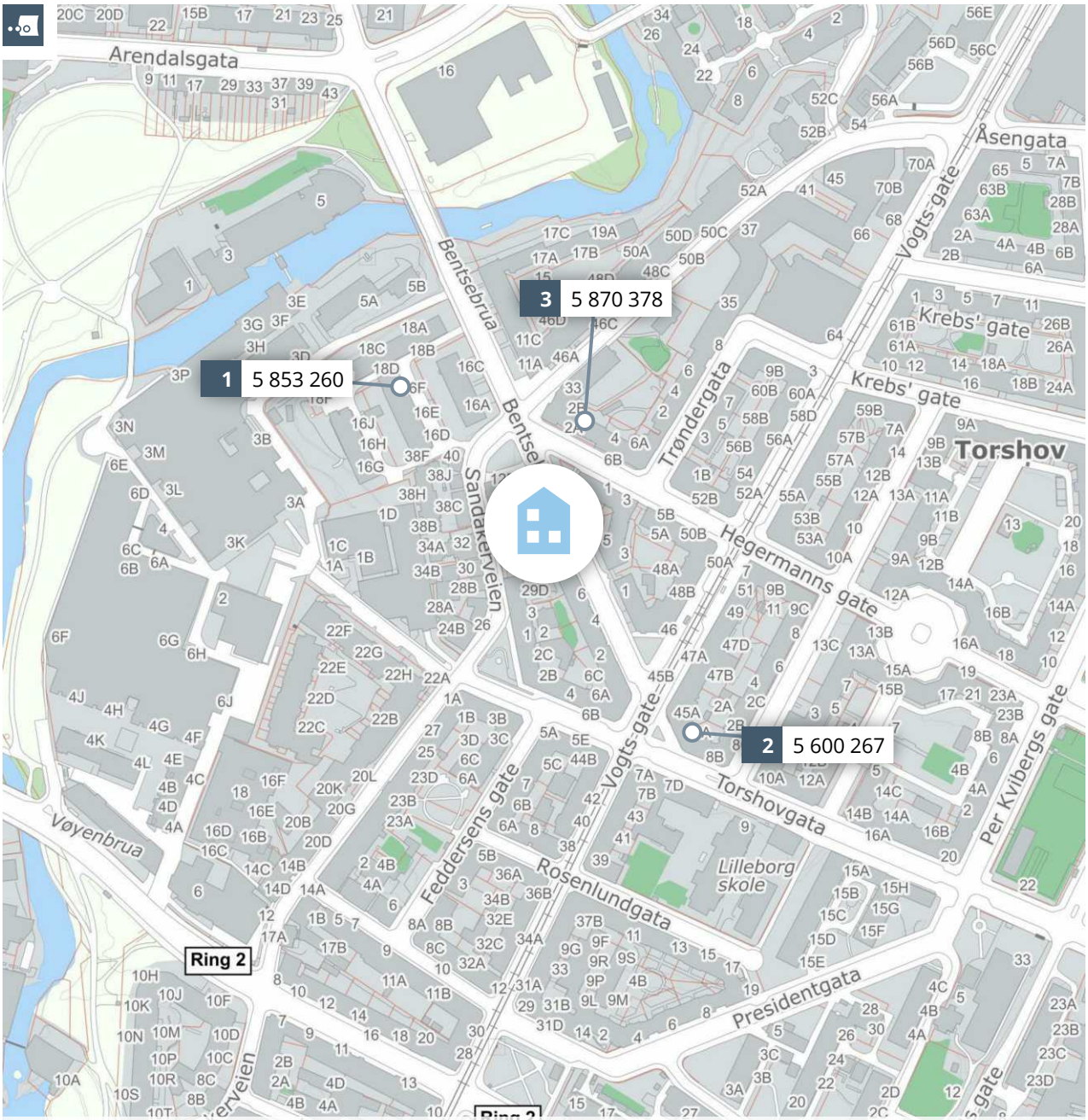
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

BENTSEBRUGATA 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 05.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henrik Sjuve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bentsebrugata 10, 0476 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1919

GNR 225 BNR 25 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 2

Verdivurdert til

5 750 000

195 198	5 945 198	112 174
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1919

Fellesutgifter	4 628
Formue	2 631
Soverom	1
Etasje	2
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bentsebrugata 16 F 52 m²	1938	4. etg	1 sov	02.09.2025	5 190 000	**5 560 000**	293 260	5 853 260	**112 563**
2	Torshovgata 8 A 47 m²	1899	4. etg	1 sov	01.08.2025	5 000 000	**5 300 000**	300 267	5 600 267	**119 155**
3	Hegermanns gate 2 A 54 m²	1921	3. etg	1 sov	08.08.2025	5 770 000	**5 770 000**	100 378	5 870 378	**108 711**

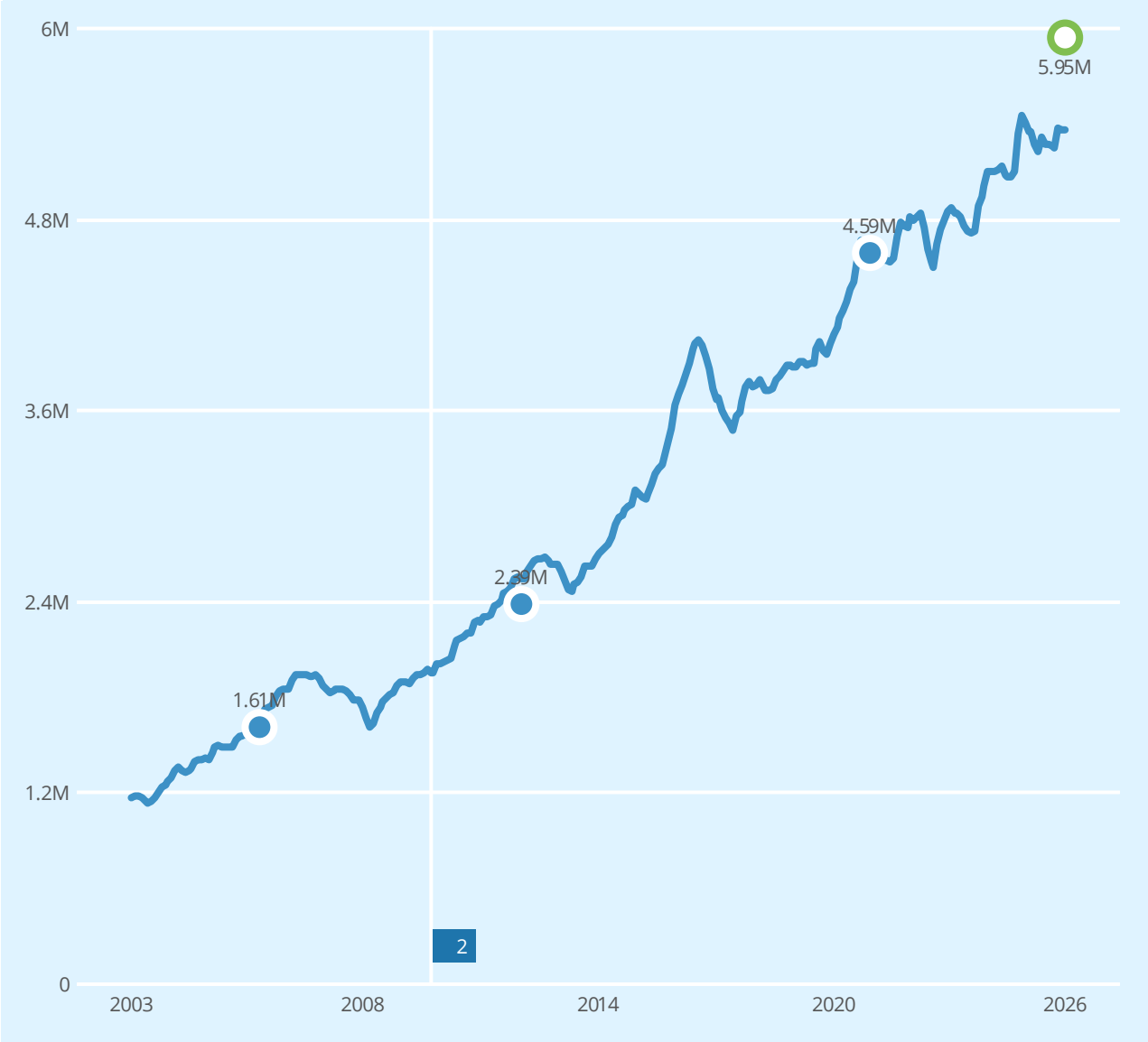
E-takst i forbindelse med salgsoppgave.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.04.2021	12.05.2021	08.07.2021	4 500 000	4 375 000	216 000	4 591 000	3
15.09.2012	25.09.2012	17.10.2012	1 890 000	2 300 000	86 699	2 386 699	
02.03.2006	13.03.2006		1 490 000	1 585 000	27 918	1 612 918	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Baserer seg på priser oppnådd i området siste tiden.

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 2 grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

7.3M
7.1M
6 797 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
88
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

23
leiligheter solgt

6.2M
5.9M
5 860 000 Salgspris i snitt
5 644 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.0M

Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 4.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

119 441 TORSHOV RODE 2 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

115 857 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd

112 174 Bentsebrugata 10 Totalpris 5 945 198

Tilstandsrapport

Borettslagsleilighet

Bentsebrugata 10, 0476 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 25

Andelsnummer 37

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 31.10.2025 **Rapportdato:** 03.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22541-1086 **Referansenummer:** KB3039

Foretak: NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS **Takstingeniør:** Ole-Martin Nielsen

TAKSTSAMVIRKE AS

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.

Nielsen Takst og Energirådgiver

Nielsen Takst og Energirådgiver ble etablert i 2024 og tilbyr tjenester som verditakst, reklamasjonstakst, tilstandsrapport, energirådgivning av enebolig og fritidsbolig. Med fagbrev som rørlegger og ingeniørutdanning innen bygg, samt flere års erfaring fra byggdrift i kommunal sektor, har jeg en solid faglig bakgrunn som gir meg mulighet til å levere grundige og solide vurderinger. Som energirådgiver fokuserer jeg på praktiske og økonomiske løsninger for å oppnå lavere energikostnader og et bedre inneklima.

Rapportansvarlig

Ole-Martin Nielsen

Uavhengig Takstingeniør

post@nielsen-takst.no

917 70 137

NIELSEN TAKST & ENERGIRÅDGIVER AS

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.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1919. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021

Borettslagsleilighet - Byggeår: 1919

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1919. Bygningen antas fundamentert med naturstein til stedlige masser. Grunnmur av naturstein. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak, tekket med tegeltakstein e.l (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himling med malt betong. Vegger med malt betong plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i stuen til ca. 2,70 m.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert med platetopp, stekeovn oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Kullfilter ventilator over kokeplass.

SPESIALROM Gå til side

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett, servant og speilskap. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming og vedovn. Elektrisk gulvvarme på bad.

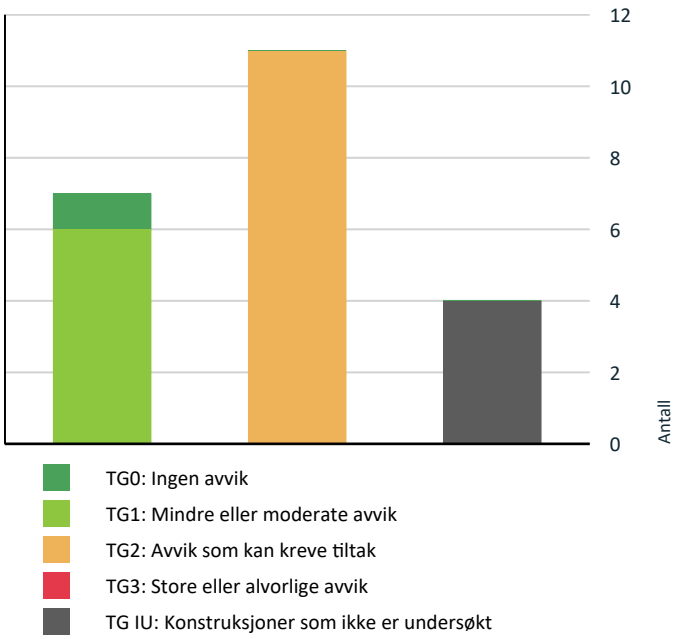
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Spesialrom > 2. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET

Byggeår
1919

Kommentar
Hentet fra Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass. prod. 1986.

- Eier opplyser at de har lagt på ekstra tetningslist, slik at de skal forhindre trekk i vindu.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1919. Bygningen antas fundamentert med naturstein til stedlige masser. Grunnmur av naturstein. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak, tekket med tegeltakstein e.l (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himling med malt betong. Vegger med malt betong plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i stuen til ca. 2,70 m.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleiere.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjellen ble målt i entré.

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

TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Tilstandsrapport

TG IU Pipe og ildsted

Mursteinspipe med vedovn.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede og heltre innerdører med 3-speil.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming og vedovn. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt 20 mm høydeforskjell til sluk fra dørterskel.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel er mindre enn anbefalt. Målt høydeforskjell var ca. 20 mm, mot anbefalt minimum 25 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert manglende fall på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig. Installasjon av lukket dusjkabinett anbefales. Det kan også vurderes montering av waterguard/aquastop.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Oppussingsåret tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig. Installasjon av lukket dusjkabinett anbefales. Det kan også vurderes montering av waterguard/aquastop.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder/svelling på baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak. Overvåk konstruksjonen jevnlig, ved forverring bør det utføres tiltak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert med platetopp, stekeovn oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Kullfilter ventilator over kokeplass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist skade/sprekk i benkeplaten ved platetoppen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig. Overvåk konstruksjonen jevnlig, ved forverring bør det utføres tiltak.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På befaringsdagen ble det registrert utilstrekkelig avtrekk fra kullfilterventilator. Årsaken til dette var uklar.
NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av ventilatorens avtrekk for å avdekke årsak til utilstrekkelig funksjon.
Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett, servant og speilskap. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert at rommene kun har ventilasjonsmulighet gjennom åpning av vindu, og mangler fastmontert ventilasjonsløsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom.

TG IU Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappoppgang. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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?
   Nei

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

Tilstandsrapport

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 Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

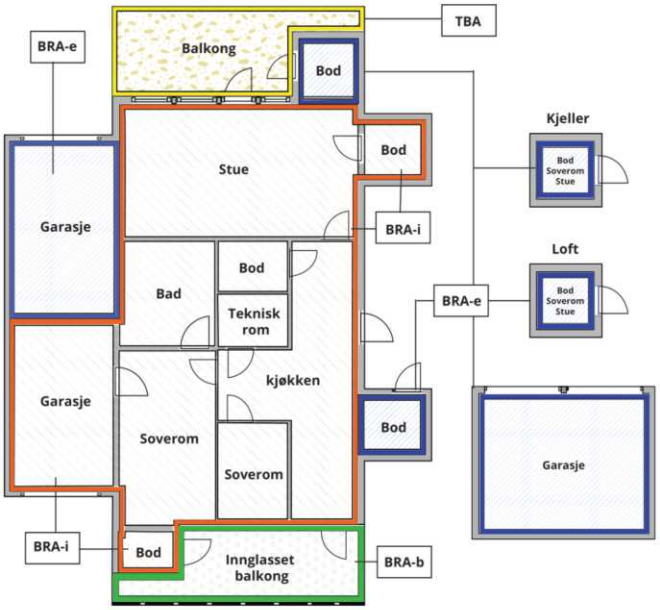
Hva er måleverdig areal?

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

Borettslagsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft						4	4
2. etasje	53			53			53
Kjeller		7		7			7
SUM	**53**	**7**				**4**	**64**
SUM BRA	**60**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. etasje	Entré, toalettrom, bad/vaskerom, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En loftsbod med gulvflate på ca. 4 m². Skråtak og uoversiktlige sprang i konstruksjonen gjør at arealer anses som ca. angitt.
- En kjellerbod på ca. 7,4 m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæring.

Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Borettslagsleilighet	53	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.10.2025	Ole-Martin Nielsen	Takstingeniør
	Marius Riiber	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	25		0	415.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Bentsebrugata 10, 0476 Oslo

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Borettslaget Torshov Kv I

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET TORSHOV KV I	946803545			Eikeland Kristel, Eikeland Marius Riiber

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
37

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	31.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•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 byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 brannteknisk 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.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154251069

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marius Riiber Eikeland	Kristel Eikeland

Gateadresse
Bentsebrugata 10

Poststed	Postnr
OSLO	0476

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 94958218

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251069

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Flyttet dør. Gjort av svigerfar som er håndverker.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Spotter tak, automatisk vifte baderom, nye stikkontakter kjøkken. Oppgradering til Plejd system.
Arbeid utført av	ElAliansen

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

Document reference: 154251069

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	Testet 2024

21.1 Radonmåling

År	2024
Verdi	Uvisst

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 154251069

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 154251069

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Riiber Eikeland	fc8caf39fd246dee3c6719d4754269c9f2515ce5	03.03.2026 19:37:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristel Eikeland	1ba06981e342d13070cf0cca7221a5645df943ef	04.03.2026 19:14:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154251069

→ 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

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Geir H. Zetterstrøm
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: geir.hansen.zetterstrom@privatmegleren.no

Deres ref.: 154251069 . Vår ref.: 7285-1-37 Dato: 03.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Torshov Kv I
Organisasjonsnr:	946803545
Andelseier:	Eikeland, Marius Riiber
Medeier:	Eikeland, Kristel
Leilighetsnummer:	37
Adresse:	Bentsebrugata 10, 0476 OSLO
Andelsnummer:	37
Gnr.	225
Bnr.	25
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 778524.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har lån i Nordea i et vanlig pantelån/nedbetalingslån. De har kvartalsvise forfall. Festeavtale med Oslo Kommune eiendoms og byfornyelse i 70 år fra 1951. Enkelte eiere har bygget ut sine leiligheter. Dette er det ikke tatt hensyn til når det gjelder størrelsen på felleskostnadene. Det tas forbehold om at felleskostnadsbrøken/fellesgjeldbrøken kan være feil og at endringer kan komme i etterkant dersom leiligheten er bygget ut. Dersom andelen har utbygd loft eller kjeller, må kjøper være informert av selger om kontrakten og pliktende som følger med. De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Låser: Selskapet har inngått avtale med OBOS om OBOS -nøkkel. (OBOS Nøkkel er en tjeneste fra OBOS som gjøre det mulig å bruke digitale nøkler.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	60048038592
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,60%
Restsaldo	11 899 426,00
Innfrielsesdato:	01.10.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 628,12,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto lånekostnader	1 171,00	
Felleskostnader	3 182,12	
Bredbånd 1000	275,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	164,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 841,-
Annen formue:	2 631,-
Gjeld:	211 086,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	60048038592
Restsaldo:	195 198,16
Kapitalkostnader:	1 416,31
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 195 198,16,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jan Kenneth Dokken pr. e-post: jan.kenneth.dokken@obos.no eller telefon: 22 86 55 13.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Jon Olav Kringeland, e-post: torshovkv1brl@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr

Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7285
BORETTSLAGET TORSHOV KV I

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TORSHOV KV I

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

4. juni 2025 kl. 18:00, I gårdsrommet ved grillen (ved dårlig vær vil styret varsle om alternativt møtested).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Fører av protokollen og protokollvitne velges på årsmøte.
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om oppussing av oppganger. Fra styret til generalforsamlingen i Torshov kvartal I
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET TORSHOV KV I

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jan Kenneth Dokken fra OBOS er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Fører av protokollen og protokollvitne velges på årsmøte.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner velges på generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Vedlegg

1. 7285 Styrets beretning og regnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000.

Sak 7

Forslag om oppussing av oppganger. Fra styret til generalforsamlingen i Torshov kvartal I

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn
Løpende vedlikehold av eiendommene våre er avgjørende for å opprettholde verdien og trivselen til beboerne. De syv oppgangene i Bentsebrugata 2, 4, 6, 8 og 10 samt Sandakerveien 29D og 29E fremstår i dag som nedslitte. Utover sporadisk maling utført på dugnad, har det ikke vært gjennomført ordentlig vedlikehold i oppgangene de siste 25 årene. Dette er merkbart på trapper, vegger, tak, vinduer og dører.

Styret har derfor gjennom vinteren 2024–2025 gjennomført undersøkelser og innhentet tilbud på oppussing. For å sikre at oppussingen er i tråd med byggenes arkitektoniske stil, har vi gått gjennom befaringsnotatet fra Murbyen Oslo (datert 17. mars 2023) og rådført oss med dem om en mulig fargeundersøkelse for å identifisere den opprinnelige fargen på vegger og tak.

På anbefaling fra Murbyen Oslo kontaktet vi Norsk institutt for kulturminneforskning, som etter befaring ga oss et tilbud på NOK 65.000,- for fargeundersøkelse. Styret vurderte dette som for kostbart og valgte i stedet å innhente tilbud på malerarbeid via Mitt Anbud.

Vi mottok fem henvendelser, og befaringer ble gjennomført. Tre leverandører sendte oss tilbud:

- Alfa Malermesterfirma
- Malermester Nelson
- BM Bygg

For å oppnå bedre slitestyrke på trappetrinnene vurderte vi muligheten for å slipe ned til terrazzoen. Da trinnene er ujevne og har skader, frarådet malerfirmaene oss dette, da det ville medføre uforholdsmessig høye kostnader.

Valgt løsning

Etter å ha sammenlignet tilbudene og vurdert leverandørene basert på informasjon fra Proff.no, fremstår Alfa Malermesterfirma som den foretrukne leverandøren og styret ønsker å tilby dem jobben.

Deres løsning inkluderer:

- **Tak og vegger:** Flekksparkling (to ganger) og maling (to strøk akrylmaling)
- **Rekkverk:** Lett sliping og maling med metalmaling
- **Dørkarmer og dører:** Grunning, flekksparkling, fuging av sprekker og to strøk maling på dørside vendt mot trappeoppgang
- **Vinduer:** Behandles som dørkarmer og dører
- **Gulv og trinn:** Lett sliping, vasking og to strøk maling med 2-komponent epoksymaling for høy slitestyrke
- **Blinde vindusåpninger:** Gipsplater i nivå med veggen over åpningene mot baderom
- **Taklamper:** Utskifting til LED-lamper

Kostnader

- **Malerarbeid i syv oppganger:** NOK 644.000,- eks. MVA

- **Utjevning av blinde vindusåpninger:** NOK 1.600,- eks. MVA per stykk
- **38 nye lamper (med sensorer):** NOK 130.600,- eks. MVA

Kostnaden ved oppussingen dekkes av lån og lånekostnad pr andelseier vil sannsynligvis bli +/- kr. 200, - pr. måned. Kostnaden vil bli fordelt i tråd med fordelingsnøkkelen mellom andelene.

Videre foreslår styret at beboere som ønsker å skifte inngangsdøren til leiligheten i forbindelse med oppussingen, kan få et fratrekk på prisen for ny dør tilsvarende kostnaden ved maling av den eksisterende døren. Tilbud på nye dører er per dags dato ikke innhentet, men styret vil ha dette klart i god tid før eventuell oppstart.

Styret inviterer også fagkyndige beboere til å ta del i prosjektet om noen ønsker å være med på beslutninger.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Borettslaget Torshov KV 1 gir styret fullmakt til inngå avtale egnet leverandør for oppussing av oppgangene. Investeringen lånefinansieres med en øvre ramme på NOK 1.500.000, -..

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jon Olav Kringeland

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Martin Wessel Klappan

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Kathrine Ovsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Selma Stormyren Larsen
- Sven Høgdal

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Eskil Berge
- Kamilla Eide Ahmed

Vedlegg

1. Valgkommiteens innstilling.pdf

Styrets arbeid

Styret har fulgt opp flere ulike saker i løpet av 2024. Vi har en gammel bygningsmasse så det er generelt endel vedlikehold som preger agendaen.

I løpet av året som har gått siden forrige generalforsamling har styret gjennomført 10 styremøter.

Oppussing av oppgangene

Styret har hentet inn tilbud fra potensielle malermesterfirmaer for å kartlegge kostnader ved oppussing av oppgangene. Dette er egen sak på generalforsamlingen i 2025 så mer informasjon om dette kan leses i den saken.

Uteområdet

Styret har bestilt nye utemøbler som blir levert våren 2025. Dette er et ledd i en plan om å gjøre uteområdene våre (enda) bedre for alle vi som bor her. Styret også søkt om tilskudd fra Sparebankstiftelsen for å få oppgradert lekeplassen og gårdsrommet forøvrig.

Inspeksjon av avløp

Høsten 2024 hadde vi et tett avløp ut til hovedledning i Bentsebrugata. Styret har i etterkant av det gjennomført inspeksjon og spyling av alle avløp i kjellerne og vi kommer til å følge opp dette i kommende periode.

Radonmåling:

Styret har gjennomført kontrollmålinger for å måle effekten av radonbrønnen/vifta som ble installert i 2023. Det ser ut til at tiltaket har gjort forholdene bedre, og målingene er innenfor de anbefalte verdiene for leilighetene som hadde høyest målinger i 2023. Det er mulig vi må iverksette tiltak et ekstra tiltak i en av kjellerne, men der er ikke konklusjonen klar enda.

Skadedyr

Vi har dessverre hatt problemer med rotter i året som har gått. Problemet vi hadde med en gjeng som hadde bosatt seg inne i søppelskurene ble fikset og etterfulgt av at problemet flyttet seg til en av kjellerne. Dette er også løst nå, men styret har inngått avtale med et «skadedyrs-firma» for å sørge for at disse dyrene får etablert seg igjen.

Fasaden:

Tidlig på høsten 2024 hadde vi murermester som utbedret diverse småskader i fasaden.

Brannsikkerhet:

Borettslaget har årlig gjennomgang av brannsikkerheten. Det viktigste å informere om her er fremdeles utskifting av brannslukkere. Det er fremdeles mange som har slukkere hvor utløpsdato er passert, og styret ber om at alle med «utløpte» slukkere skifter dette før neste sjekk i september 2025. Det er den enkelte som er ansvarlig for at dette er på plass i hver leilighet, fellesområdene er det borettslaget som er ansvarlige for.

Det er avholdt både vår- og høstdugnad i borettslaget, som begge har hatt godt oppmøte. Rydding av uteområdet inkl. sykkelskur og fellesarealer, rengjøring i oppgangene, planting av blomster og klipping av vegetasjon har vært prioriterte oppgaver. Det er også arrangert juletretenning første søndag i advent.

I de kommende årene har styret følgende planer for vedlikehold og oppgraderinger.

- Etter rørinspeksjonen er det sannsynlig at vi kommer til å bestille periodisk kontroll (og spyling) av avløpene i gården. Vi kommer til å følge anbefalingene i rapporten vi får fra Norva24 – de som utførte kontroll av avløp.

- I den kommende perioden planlegger vi en tilstandsvurdering av takene våre, og vi ser for oss at utskifting av tak kan bli aktuelt i løpet av den nærmeste tiden.

- I løpet av den neste 10 års perioden er det sannsynlig at fasaden bør pusses opp.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at eiendomsskatt ikke var budsjettert. Antatt høyere inntekter for vaskeri enn budsjettert.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak under regnskapskonto drift og vedlikehold reparasjon og vedlikehold av bygninger som er utsatt.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr. 540 636, den er litt lav for et ordinært driftsår.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET TORSHOV KV I

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET TORSHOV KV I.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Styret og forretningsførers 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 borettslaget 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.

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BSMH8-CKMAI-AMT81-07CXN-YGDCX-T6OUY

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-30 13:12:15 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BSMH8-CKMAI-AMT81-07CXN-YGDCX-T6OUY

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

BORETTSLAGET TORSHOV KV I
ORG.NR. 946 803 545, KUNDENR. 7285

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**498 490**	**557 428**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		322 447	274 889
Tilbakeføring av avskrivning	14	5 285	5 285
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-285 587	-339 111
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**42 145**	**-58 937**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**540 636**	**498 490**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		756 585	902 965
Kortsiktig gjeld		-215 950	-404 474
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**540 635**	**498 491**

Transaksjon 09222115557544981320 Signert JOK, MWK, TL, BS

BORETTSLAGET TORSHOV KV I
ORG.NR. 946 803 545, KUNDENR. 7285

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 538 360	3 356 211	3 525 000	3 759 449
Vaskeri		0	8 700	15 000	15 000
Andre inntekter	3	40 380	62 450	45 000	45 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 578 740**	**3 427 361**	**3 585 000**	**3 819 449**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	14	-5 285	-5 285	-5 285	-5 000
Revisjonshonorar	6	-10 323	-11 576	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-120 543	-114 635	-121 500	-128 000
Konsulenthonorar	7	-4 574	-6 170	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-361 687	-304 152	-690 000	-191 000
Forsikringer		-350 254	-307 319	-329 000	-395 000
Festeavgift		-88 426	-88 426	-88 426	-88 000
Kommunale avgifter	9	-740 307	-654 554	-756 695	-843 000
Energi/fyring		-223 456	-224 966	-225 000	-225 000
TV-anlegg/bredbånd		-179 280	-361 814	-179 280	-186 000
Andre driftskostnader	10	-355 271	-320 203	-309 000	-320 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 576 325**	**-2 536 019**	**-2 861 106**	**-2 538 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 002 415**	**891 342**	**723 894**	**1 281 449**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 045	15 723	16 000	16 000
Finanskostnader	12	-701 013	-632 176	-715 500	-741 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-679 968**	**-616 453**	**-699 500**	**-725 000**
ÅRSRESULTAT		**322 447**	**274 889**	**24 394**	**556 449**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		322 447	274 889		

Transaksjon 09222115557544981320 Signert JOK, MWK, TL, BS

BORETTSLAGET TORSHOV KV I
ORG.NR. 946 803 545, KUNDENR. 7285

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 476 745	1 476 745
Andre varige driftsmidler	14	30 878	36 163
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 507 623**	**1 512 908**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 777	20 572
Forskuddsbetalte kostnader		54 123	87 574
Andre kortsiktige fordringer	15	20 160	26 880
Driftskonto OBOS-banken		235 818	158 693
Sparekonto OBOS-banken		427 591	607 129
Innestående i andre banker		2 117	2 117
SUM OMLØPSMIDLER		**756 585**	**902 965**
SUM EIENDELER		**2 264 209**	**2 415 873**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 13 * 200 + 47 * 300		16 700	16 700
Udekket tap	16	-10 292 970	-10 615 417
SUM EGENKAPITAL		**-10 276 270**	**-10 598 717**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 324 529	12 610 116
SUM LANGSIKTIG GJELD		**12 324 529**	**12 610 116**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		76 858	51 164
Leverandørgjeld		139 092	268 487
Påløpte renter		0	58 531
Påløpte avdrag		0	26 292
SUM KORTSIKTIG GJELD		**215 950**	**404 474**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 264 209**	**2 415 873**
Pantstillelse	18	16 380 000	16 380 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2025
Styret i Borettslaget Torshov Kv I

Jon Olav Kringeland Marthin Wessel Kleppan Thora Lou

Benjamin Sagenes-Reksten

Transaksjon 09222115557544981320 Signert JOK, MWK, TL, BS

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 210 892
A-konto lånekostnad	856 596
Tillegg for utbygg	255 876
Bredbånd 1000	179 280
Eiendomsskatt	35 716
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 538 360**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Forhåndsavklaring av forkjøpsretten	38 310
Opprydding kundereskontro	70
Nøkler	500
Oslo kommune	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**40 380**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

Transaksjon 09222115557544981320 Signert JOK, MWK, TL, BS

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 323.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 574
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 574**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-192 101
Drift/vedlikehold VVS	-52 827
Drift/vedlikehold elektro	-14 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 790
Drift/vedlikehold brannsikring	-71 093
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 609
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 018
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-361 687**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-35 734
Vann- og avløpsavgift	-423 146
Feieavgift	-15 504
Renovasjonsavgift	-265 922
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-740 307**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-14 146
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 500
Datautstyr	-1 106
Annet driftsmateriale	-63
Lyspærer og sikringer	-2 764
Vaktmestertjenester	-162 431
Vakthold	-14 660
Renhold ved firmaer	-83 831
Snørydding	-15 892
Andre fremmede tjenester	-19 712
Trykksaker	-14
Andre kontorkostnader	-11 590
Porto	-150
Banktgebyr	-3 222
Velferdskostnader	-18 192
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-355 271**

Transaksjon 09222115557544981320 Signert JOK, MWK, TL, BS

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	19 812
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 233
SUM FINANSINNTEKTER	**21 045**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-700 984
Renter på leverandørgjeld	-29
SUM FINANSKOSTNADER	**-701 013**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1919	1 476 745
SUM BYGNINGER	**1 476 745**

Gnr.225/bnr.16 M. flere
Tomten er festet av Oslo kommune i 70 år fra 1951.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Søppelhus		
Tilgang 2016	78 875	
Avskrevet tidligere	-42 712	
Avskrevet i år	-5 285	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**30 878**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-5 285**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

5 års abonnement på AirWallet, kostnadsføres over 5 år. Dette er år 3 av 5.	20 160
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**20 160**

Transaksjon 09222115557544981320 Signert JOK, MWK, TL, BS

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2021	-13 462 000	
Nedbetalt tidligere	851 884	
Nedbetalt i år	285 587	
		-12 324 529
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-12 324 529**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:
.

Pantelån	12 324 529
Påløpte avdrag	0
TOTALT	**12 324 529**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:
.

Bygninger	1 476 745
TOTALT	**1 476 745**

Transaksjon 09222115557544981320 Signert JOK, MWK, TL, BS

7285 Borettslaget Torshov Kv I
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn:…Jon Olav Kringeland (2 nye år)…….. Adresse…Bentsebrugata 4, 0476…...
E-postadresse…jonolavkringeland@gmail.com….

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn:…Benjamin Sagenes-Reksten…….. Adresse…Sandakerveien 29D, 0473...
E-postadresse…benjaminrholme@gmail.com...

Navn: (Thora Lou) –
Går ut av styret etter 1 år Adresse……Bentsebrugata 6, 0476.....
E-postadresse…thora.haavik@aff.no…...

Som styremedlemmer foreslås:

Navn:…Marthin Wessel Kleppan…(2 nye år).. Adresse…Bentsebrugata 2, 0476……...
E-postadresse…m.kleppan@gmail.com...

Navn:…Kathrine Ovesen (1 år)
(*erstatter Thora Lou*) ….. Adresse…Bentsebrugata 2, 0476..
E-postadresse…ankaove@gmail.com...

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn:…Selma Stormyren Larsen (1 nytt år).. Adresse……Bentsebrugata 8, 0476…...
   E-postadresse…
   selmastormyrenlarsen@gmail.com...
2. Navn:…Sven Høgdahl…….. Adresse…Sandakerveien 29 E, 0473...
   E-postadresse……...
3. Navn:…….. Adresse……...
   E-postadresse……...
4. Navn:…….. Adresse……...
   E-postadresse……...

E. Som valgkomité foreslås:

Navn:…Eskil Berge…….. Adresse…Bentsebrugata 6, 0476……...
E-postadresse…eskil_e_berge@hotmail.com...

Navn:…Kamilla Eide Ahmed…….. Adresse…Bentsebrugata 6, 0476……...
E-postadresse…kamillaeahmed@hotmail.com...

Navn:…….. Adresse……...

En eventuell tredje kandidat til valgkomiteen velges på generalforsamlingen. E-

Dato 8.04. 2025 I valgkomiteen for **Borettslaget Torshov Kv I**

Bjørnar Finstad og Lilliane Blankenburg

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25
Selskapsnummer: 7285 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET TORSHOV KV I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET TORSHOV KV I

Organisasjonsnummer: 946803545
Møtet ble avholdt 4. juni kl. 18:00, I gårdsrommet ved grillen (ved dårlig vær vil styret varsle om alternativt møtested).

Antall stemmeberettigede som deltok: 21
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Jan Kenneth Dokken fra OBOS er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Fører av protokollen og protokollvitne velges på årsmøte.

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Fører av protokollen ble Jan Kenneth Dokken protokollvitne ble Thora Lou.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 120 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag om oppussing av oppganger. Fra styret til generalforsamlingen i Torshov kvartal I

Bakgrunn

Løpende vedlikehold av eiendommene våre er avgjørende for å opprettholde verdien og trivselen til beboerne. De syv oppgangene i Bentsebrugata 2, 4, 6, 8 og 10 samt Sandakerveien 29D og 29E fremstår i dag som nedslitte. Utover sporadisk maling utført på dugnad, har det ikke vært gjennomført ordentlig vedlikehold i oppgangene de siste 25 årene. Dette er merkbart på trapper, vegger, tak, vinduer og dører.

Styret har derfor gjennom vinteren 2024–2025 gjennomført undersøkelser og innhentet tilbud på oppussing. For å sikre at oppussingen er i tråd med byggenes arkitektoniske stil, har vi gått gjennom befaringsnotatet fra Murbyen Oslo (datert 17. mars 2023) og rådført oss med dem om en mulig fargeundersøkelse for å identifisere den opprinnelige fargen på vegger og tak.

På anbefaling fra Murbyen Oslo kontaktet vi Norsk institutt for kulturminneforskning, som etter befaring ga oss et tilbud på NOK 65.000,- for fargeundersøkelse. Styret vurderte dette som for kostbart og valgte i stedet å innhente tilbud på malerarbeid via Mitt Anbud.

Vi mottok fem henvendelser, og befaringer ble gjennomført. Tre leverandører sendte oss tilbud:

- Alfa Malermesterfirma
- Malermester Nelson
- BM Bygg

For å oppnå bedre slitestyrke på trappetrinnene vurderte vi muligheten for å slipe ned til terrazzoen. Da trinnene er ujevne og har skader, frarådet malerfirmaene oss dette, da det ville medføre uforholdsmessig høye kostnader.

Valgt løsning

Etter å ha sammenlignet tilbudene og vurdert leverandørene basert på informasjon fra Proff.no, fremstår Alfa Malermesterfirma som den foretrukne leverandøren og styret ønsker å tilby dem jobben.

Deres løsning inkluderer:

- **Tak og vegger:** Flekksparkling (to ganger) og maling (to strøk akrylmaling)
- **Rekkverk:** Lett sliping og maling med metalmaling
- **Dørkarmer og dører:** Grunning, flekksparkling, fuging av sprekker og to strøk maling på dørside vendt mot trappeoppgang
- **Vinduer:** Behandles som dørkarmer og dører
- **Gulv og trinn:** Lett sliping, vasking og to strøk maling med 2-komponent epoksymaling for høy slitestyrke
- **Blinde vinduspåninger:** Gipsplater i nivå med veggen over åpningene mot baderom
- **Taklamper:** Utskifting til LED-lamper

Kostnader

- **Malerarbeid i syv oppganger:** NOK 644.000,- eks. MVA
- **Utjevning av blinde vinduspåninger:** NOK 1.600,- eks. MVA per stykk
- **38 nye lamper (med sensorer):** NOK 130.600,- eks. MVA

Kostnaden ved oppussingen dekkes av lån og lånekostnad pr andelseier vil sannsynligvis bli +/- kr. 200, - pr. måned. Kostnaden vil bli fordelt i tråd med fordelingsnøkkelen mellom andelene.

Videre foreslår styret at beboere som ønsker å skifte inngangsdøren til leiligheten i forbindelse med oppussingen, kan få et fratrekk på prisen for ny dør tilsvarende kostnaden ved maling av den eksisterende døren. Tilbud på nye dører er per dags dato ikke innhentet, men styret vil ha dette klart i god tid før eventuell oppstart.

Styret inviterer også fagkyndige beboere til å ta del i prosjektet om noen ønsker å være med på beslutninger.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen i Borettslaget Torshov KV 1 gir styret fullmakt til inngå avtale egnet leverandør for oppussing av oppgangene. Investeringen lånefinansieres med en øvre ramme på NOK 1.500.000, -..
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Jon Olav Kringeland

Følgende stilte til valg:
Jon Olav Kringeland

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Martin Wessel Klappan

Følgende stilte til valg:
Martin Wessel Klappan

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kathrine Ovesen

Følgende stilte til valg:
Kathrine Ovesen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sven Høgdal
Selma Stormyren Larsen

Følgende stilte til valg:
Sven Høgdal
Selma Stormyren Larsen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Ragnhild Sandvik
Kamilla Eide Ahmed
Eskil Berge

Følgende stilte til valg:
Ragnhild Sandvik
Kamilla Eide Ahmed
Eskil Berge

Vedtekter
For
Borettslaget Torshov Kvartal I
org nr 946 803 545

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 31. mai 1988,
endret iht. vedtak generalforsamling 12.06.2008, 14.05.2014, 18.05.2015, 26.06.2020
19.08.2020.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Torshov KV I er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner hundre pr. rom, kjøkken er ikke medregnet som rom.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, vil husstandens størrelse være avgjørende.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseier er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Styret kan godkjenne bruksoverlatelse til andre enn de som omfattes av (2), for inntil ett år av gangen. Det skal søkes om evt. fornyelse av godkjennelsen av bruksoverlatelse minst en måned før godkjennelsen løper ut. Skriftlige klager for brudd på husordensregler regnes som saklig grunn for ikke å godkjenne forlengelse av bruksoverlatelsen.

(4) Søknad om bruksoverlatelse skal være vedlagt kopi av vedtekter og husordensregler, signert av andelseier og leietaker. Andelseier skal dekke et beløp som styret fastsetter for å dekke utgifter til navneskilt på ringeklokke og postkasse med mer.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(7) Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelder for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk (5) andre setning.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet,

gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter. Vinduer skiftes etter vedtatt tegning.

(9) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1-1, pliktes dekket av andelseier.

(10) Andelseier har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget ileiligheten og følge opp HMS- og brannsikkerhetstiltak iverksatt av styret.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter utskifting av vinduer på fellesareal, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens§ 5-18.

(6) Borettslaget plikter å ivareta forsvarlige HMS-rutiner.

5-3 **Krav om byggkvalitet og seriøse aktører**
1. Borettslaget og andelseiere er forpliktet til å benytte seg av seriøse aktører i byggebransjen med riktig kompetanse til jobben som gjøres.

2. Ved søknadspliktig arbeid iht. plan og bygningsloven er andelseier pliktig til å søke om tillatelse for dette til kommunen. Andelseier må innhente godkjenning av styret i forkant av søknaden til kommunen.

3. Andelseier er i bygge-, rehabilitering- og vedlikeholdsprosjekter forpliktet til å informere borettslaget og andre andelseiere om arbeid i leilighet selv om arbeidet ikke er søknadspliktig. Dette må gjøres gjennom oppslag på andelseiers dør inn til boenhet. Følgende informasjon skal min. være med i oppslaget:

- Dersom andelseier selv utfører arbeidet uten bruk av firma så skal dette fremgå i oppslaget.
- Ansvarlig for ombygging (firmanavn, organisasjonsnummer, kontaktperson, telefonnummer og epostadresse) Beskrivelse av arbeidet som skal gjennomføres. (beskrivelse av alt arbeid som utføres
- Er arbeidet søknadspliktig (ja/nei, evt. saksnummer i byggesak) Ansvarlig søker (firmanavn, organisasjonsnummer, kontaktperson, telefonnummer og e-postadresse)
- Utføres det arbeid på vann og avløp (ja/nei) Ansvarlig autorisert rørlegger (firmanavn, organisasjonsnummer, kontaktperson, telefonnummer og epostadresse)
- Utføres det arbeid på det elektriske anlegget (ja/nei). Ansvarlig autoriserte elektroinstallatør (firmanavn, organisasjonsnummer, kontaktperson, telefonnummer og e-postadresse)
- Utføres det arbeid med kledning, isolasjon, rør, kabler eller lignende i gulv, tak eller vegg mot nabo eller fellesområder (ja/nei)
- Utføres det arbeid med kledning, isolasjon, rør, kabler eller lignende i yttervegg eller -tak (ja/nei)
- Utføres det arbeid i bærende bygningsdeler (ja/nei)

4. Borettslaget er forpliktet til å informere tilsvarende som andelseier i (3), men da på oppslagstavle i berørte oppganger.

5. Alle som jobber i bygge og vedlikeholdsprosjekter i borettslaget er forpliktet til å kunne fremvise HMS-kort for styret jf. arbeidsmiljøloven.

6. Styret er forpliktet til å følge opp lovligheten i arbeid som utføres i borettslaget.

7. Ved mistanke om brudd på plan og bygningsloven, brann og eksplosjonsvern loven, eller arbeidsmiljøloven er styret forpliktet til å melde fra til ansvarlig offentlig etat eller lignende. Styret skal etablere rutiner for dette.

8. Kostnader forbundet med kapittel 5-3 (1-7) tilfaller andelseier.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7-3 Fordeling felleskostnader
Felleskostnadene fordeles etter felleskostnadsbrøk, som fremkommer av tabell i vedtektene.

Felleskostnadene knyttet til lånet for rehabiliteringen for rør- og våtrom fordeles iht. sammensatt brøk basert på flat fordeling av våtromskostnadene og felleskostnadsbrøk for øvrige kostnader. Brøken er etablert iht. kostnadsfordeling for prosjektet i samarbeid med prosjektleder og entreprenør.

Alle brøker endres når andeler utbygges med nye arealer, og styret har fullmakt til å ajourføre vedtektene med hensyn til disse endringene

FORDELINGSBRØKER PR 29.06.2015 IHT. GF-vedtak								
Andel	Felles kostnads brøk	Rør- og våtroms brøk	Andel	Felles kostnads brøk	Rør- og våtroms brøk	Andel	Felles kostnads brøk	Rør- og våtroms brøk
1	1,68 %	1,67 %	21	1,77 %	1,70 %	41	1,21 %	1,51 %
2	2,71 %	2,02 %	22	1,77 %	1,70 %	42	2,17 %	1,84 %
3	1,73 %	1,69 %	23	2,13 %	1,82 %	43	1,42 %	1,58 %
4	1,73 %	1,69 %	24	2,24 %	1,86 %	44	1,17 %	1,50 %
5	1,73 %	1,69 %	25	1,41 %	1,58 %	45	1,36 %	1,56 %
6	1,73 %	1,69 %	26	1,20 %	1,51 %	46	1,46 %	1,60 %
7	2,40 %	1,91 %	27	1,42 %	1,58 %	47	1,18 %	1,50 %
8	1,70 %	1,68 %	28	1,42 %	1,58 %	48	1,38 %	1,57 %
9	2,69 %	2,02 %	29	1,21 %	1,51 %	49	2,31 %	1,89 %
10	1,73 %	1,69 %	30	1,46 %	1,60 %	50	1,18 %	1,50 %
11	1,77 %	1,70 %	31	3,04 %	2,13 %	51	1,37 %	1,57 %
12	1,77 %	1,70 %	32	1,21 %	1,51 %	52	2,16 %	1,84 %
13	1,77 %	1,70 %	33	1,33 %	1,55 %	53	1,17 %	1,50 %
14	1,77 %	1,70 %	34	1,42 %	1,58 %	54	1,42 %	1,58 %
15	1,73 %	1,69 %	35	1,20 %	1,51 %	55	1,38 %	1,57 %
16	2,28 %	1,88 %	36	1,43 %	1,59 %	56	1,18 %	1,50 %
17	2,69 %	2,02 %	37	1,46 %	1,60 %	57	1,46 %	1,60 %
18	1,73 %	1,69 %	38	1,21 %	1,51 %	58	1,37 %	1,57 %
19	1,77 %	1,70 %	39	1,43 %	1,59 %	59	1,18 %	1,50 %
20	1,77 %	1,70 %	40	1,33 %	1,55 %	60	2,52 %	1,96 %

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre, ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling 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.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR
BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 1

Vedtatt på ordinær generalforsamling 23. mai 2002 sist endret 1. juni 2010, sist endret 19. august 2020, sist endret 29.05.2024

1. Andelseierne må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av borettslagets fellesanlegg.

2. Det er ikke tillatt å lufte klær, tepper og sengetøy på balkongene eller i vinduer på helligdager, samt 1. mai og 17. mai. I trappeoppgangene er dette ikke tillatt noen gang. Evt. banking av tepper/klær skal utføres på bakkenivå i god avstand fra vinduer/dører.

3. Balkongene må ryddes for snø.

4. Utlufting må ikke foregå mot felles oppgang slik at matlukt og dårlig lukt sjenerer naboene.

   Det er ikke tillatt å montere kjøkkenvifte i ventilasjonskanaler. Det skal kun benyttes kullfilter.

5. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødvendig bråk. Det skal være rolig etter kl. 22.00. Skal det for eksempel være fest, bør naboene varsles.

   Spesielt forstyrrende aktivitet som boring og banking er ikke tillatt etter kl 20:00.

6. Kun vanlig husholdningsavfall kan legges i søppelkassene. Avfall etter oppussing og lignende må den enkelte selv sørge for å få kjørt bort. Sigarettsneiper skal ikke kastes på bakken, i blomsterbed eller andre steder hvor det er til fare og sjenanse for de andre i gården.

7. Kjøring av bil i gården er kun tillatt mellom søppelskap/konteinere frem til 1 meter fra gressplen. Det er ikke tillatt å kjøre inn i gården med piggdekk. Det er ikke adgang til å parkere biler i gården. Motorsykler kan parkeres i gården på eget ansvar, mot at de trilles inn og ut av gårdsrommet. Kjøretøy tyngre enn 3,5 tonn henvises til parkering i gaten.

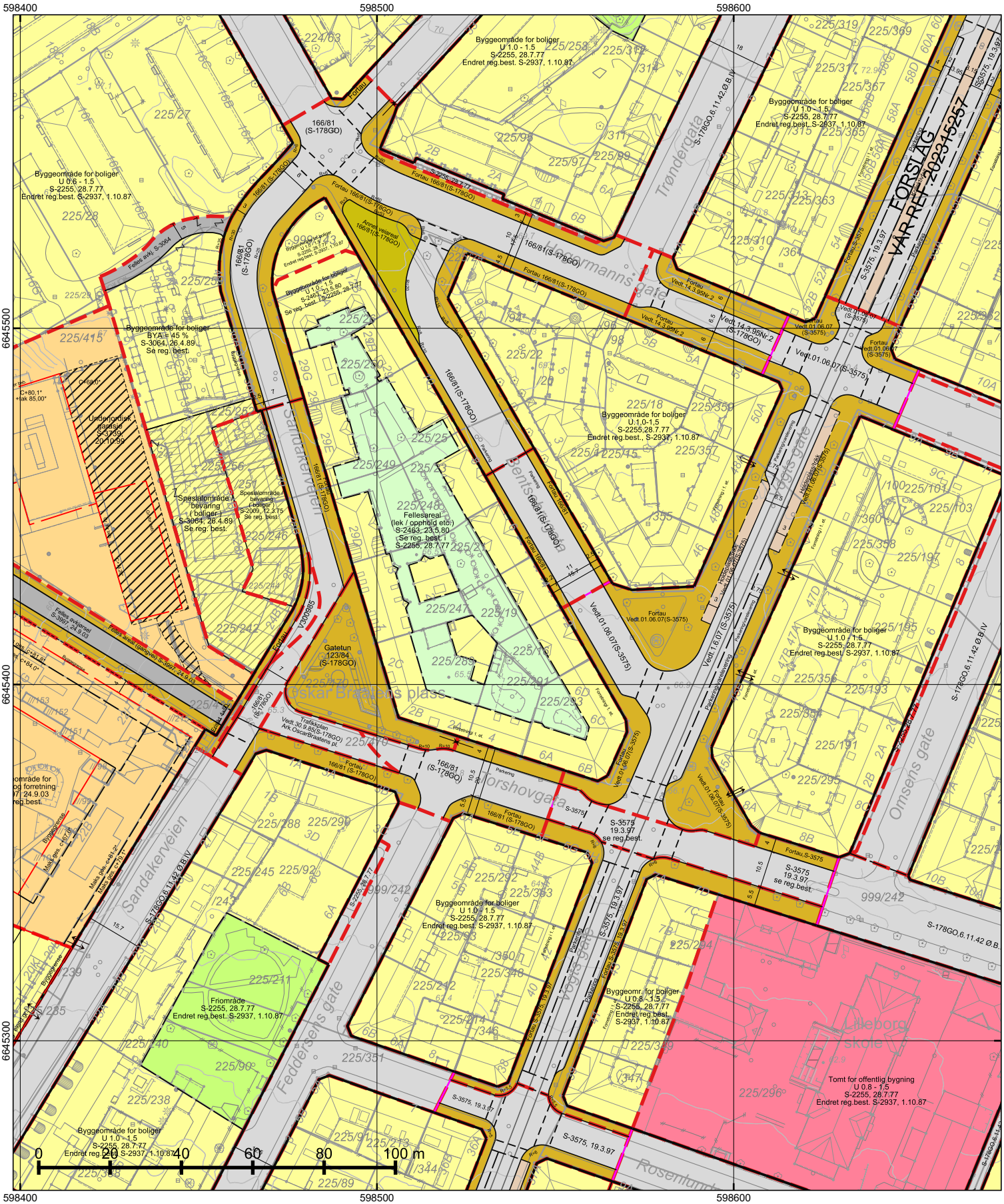
8. Ved husdyrhold gjelder følgende regler:

a. Borettshaverne har meldeplikt til styret ved anskaffelse av dyr.
b. Husdyr som er eller kan være til sjenanse for andre beboere, må fjernes fra borettslaget etter krav fra styret.
c. Styret har rett til å nekte husdyrhold hvis det ansees som spesielt sjenerende for noen av leieboerne i den enkelte oppgang.
d. Dyr skal leies i bånd på borettslagets eiendom.
e. Lufting av dyr på eiendommen er forbudt.

9. Det er forbudt å legge gangveier over plener og blomsterbed. Vis forsiktighet ved bruk av plenen – spesielt vår og høst.

10. Sykler, kjelker, søppelposer og lignende må ikke plasseres i oppgangen, slik at den frie passasje hindres. Dog må det vises gjensidig forståelse når det gjelder barnevogn.

BESKYTTET



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.01.2025
Bruker: tas
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
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 326147/ 86503246
Adresse: BENTSEBRUGATA 4
Gnr/Bnr: 225/19

Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
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)

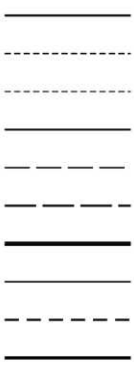


40 - Friområde/park
41 - Turvei/skiløype
70 - Felles avkjørsel
72 - Felles lekeareal
73 - Felles gangareal
76 - Felles underjordisk anlegg
110 - Bolig m.tilh. anlegg
140 - Bolig/forr./kontor
144 - Forr./bolig
150 - Industri m.tilh.anlegg
160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
315 - Kollektivfelt/kollektivgate
316 - Gatetun/gågate
330 - Parkering/utfartsparkering
936 - Regulert fotgjengerovergang



660 - Spesialområde bevaring bolig

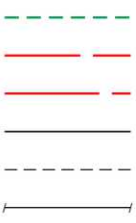
RbBevaringGrense



70 - Felles avkjørsel
73 - Felles gangareal
76 - Felles underjordisk anlegg
312 - Fortau
314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
932 - Regulert kant kjørebane
936 - Regulert fotgjengerovergang
Formålgrense



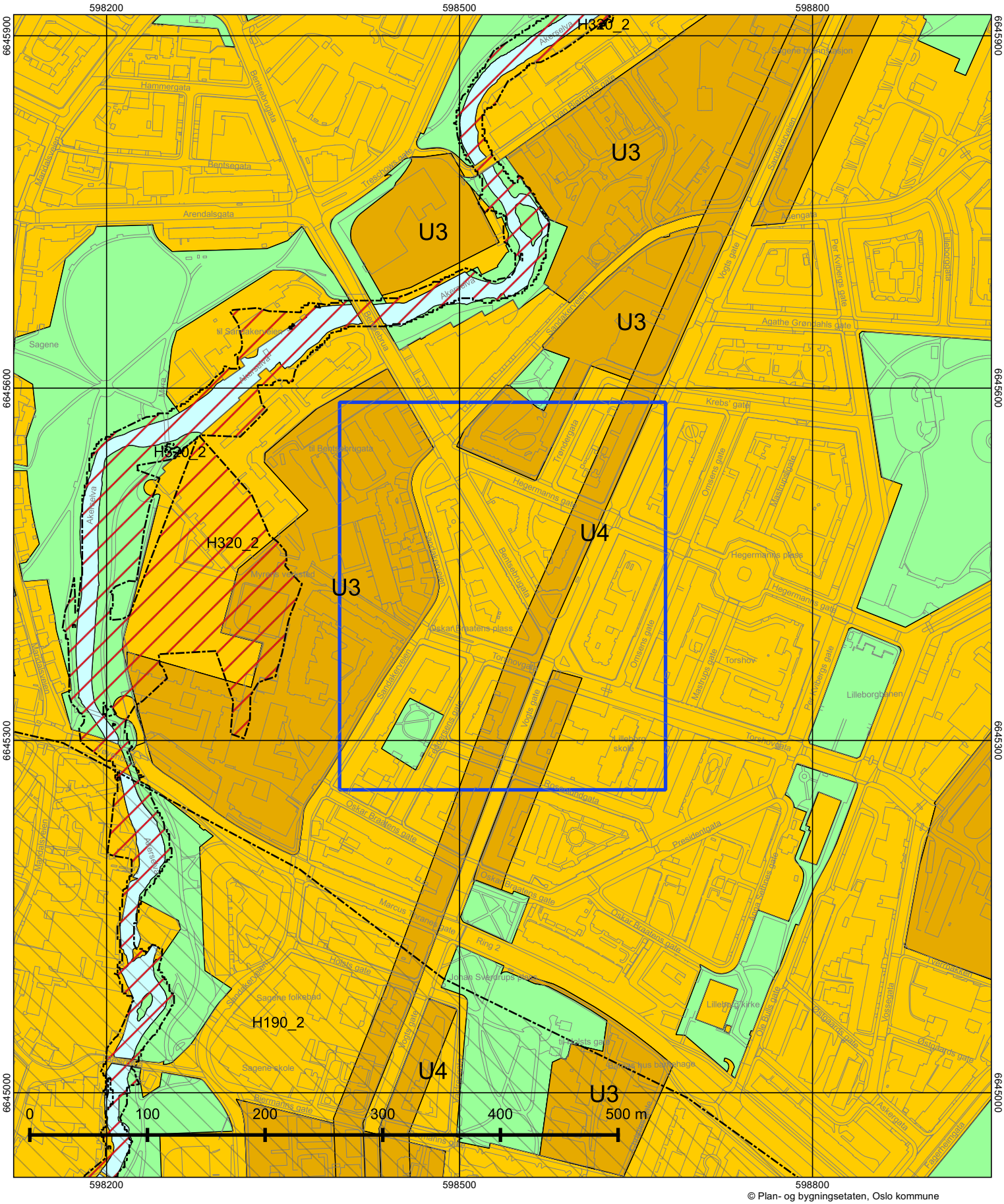
Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)



Regulert eiendomsgrense
Grense for bebyggelse
Byggegrense
Bygningens avgrensing i beb. plan
Frisiktlinje
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 326147/86503246
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

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

S-2463

Endret regulering av gårdsrom til felles areal (lek,opphold etc.) for eiendommene i kvartalet Sandakerveien, Bentsebrugata og Torshovgt.

S-2463 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 23.05.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001577
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

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

458
17

Ferdig attestert 23/-1917

Expeditions-Dokument

angaaende Maskinhus. ~~10 Boliger~~,

paa Matr.-No. ~~246 Bnr 8 Gnr 29~~ 246 Bnr 8 Gnr 29 Sandaker vei

Indleveret 15de marts 1917 Attesteret nyt nr. 4 Bentsebrogaten

---

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 i Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.~~ Hr. Sandbeltskommissær

Kristiania den 16de marts 1917. Ole Kruberg

462/1917

Reklamation paa den nye deling er ikke medkommet Bentsebrogaten er opmaalt i Skjæring 1:60. Gaarden er regulert 15,7 m inn paa tomten tilsvarer 20 m

Kristiania 19 mars 1917

Gjelsvik

Nilsen

107/17.

Gaardspladsen synes efter situationsplanen ikke at faa lovlig bredde for nr. 2's vedkommende. W.C.rummene maa skaffes tilstrækkelig lys og effektiv ventilation. Da manzardtak som yder-

Oversendes til uttalelse herpaa tegnet feiermesteren i 12. distrikt.

Kristiania 9. okt. 1919.

Bern Aybrandt.

Tilbakesendes Hr. Brandchefen:

Fremanmte piper er undersøkt og funnes intet tilbinder for feiningens utførelse.

Kristiania 18/10 19. Ærbødigst

Olsen

feiermester.

H. Brannspeksjonen.

KRISTIANIA BYGNINGSVÆSEN

Inspkt. jnr. Norde.

Kristiania 7/10 19.

Til

Kr.a vand- og kloakvæsen

Meddelelse ønskes tilstillet kontoret om hvorvidt det utførte kloakanlæg paa matr. nr. 4 Bertgebrogte. Bygn. 2-4-6 og 8.

er i orden.

A. Kielland

L. M.o 1919 Mats nr 4 Bertgebrogaten (Bygn 2-4-6-8)

Tilbakesendes Kr bygningsinspektøren i Nordre distrikt idet meddeles, at kørlaggerarbeidet vedkommende vand- kloak og vandklosetanlægget er besigtiget; men da anlægget endnu ikke er helt færdigt kan det ikke godkjendes.

Kristiania - vand og kloakvæsen 9/10 - 1919.

Carl Bodum

fmv.

A v s k r i f t.

586
17

1834
1917

Ad. Bentzebrogaten 2, 4, 6, 8 og 10. og 29d Sandakerveien.
Undtagelse fra bygningslovens § 47,6 b&c.

Brandstyrets beslutning 23/11 1917.

Andragendet anbefales indvilget paa følgende betingelser:

1. Dørene i kjældernedgangenes ildfaste indbygning maa anordnes selvlukkende.
2. Hvor brandvæggene ikke fører op over taket maa disse indvendig i en utstrækning av mindst 1 meter fra brandvæggene beklædes med ildfast materiale og taktækningen over disse vægger lægges i cementmørtel umiddelbart paa væggene.
3. Redningstauger maa anordnes efter brandchefens nærmere bestemmelse.
4. Loftet over bygningens 3. eller 4. etg. maa ikke benyttes til varig ophold for mennesker.

Rigtig avskrift.

K. M. I.
J. nr. 1230* 15/8 18

5524/18

Saadan Kristiania Magistrat 1. Avdeling
i/p. Magistratens skr. dat. av 7de juli d.a.,

Kristiania Stift den 14. aug. 1918.

Aaa Vedgaard,

Sendes herved byggesagen tilbake
ning og meddelelse for vedkommende
Kristiania magistrat 1 avd. 16 aug 1918.

Sofus Arctander

1834/1917

Vedlegges byggesagsmaterialet
Anmerkningen herfra d. d. tilbakesendt.
De av byfogden den 19 juni 1918 opstillede betingelser er følgende:

1. Skorne i Kjelderveggen ikke fjernes og over
taket maa dekkes indvendig i en utstrekning av mindst 1 meters fra brandveggen
bekledes med ildfast materiale og taktakningen over disse partier legges i cementmørtel ikke mindre end paa 1 lags
3. Pudsningsstangen maa anordnes efter brandmesterens nærmere bestemmelse.
4. Loftet over bygningen 3dje 4de etage maa ikke benyttes til varig opholdssted for mennesker.

Kristiania den 2 september 1918

Ekl.

S.D.J.-No. 1836
Bilag.

1836

DET KONGELIGE DEPARTEMENT
FOR DE OFFENTLIGE ARBEIDER.

1894
1418

1289- 18 A.

I henhold til den ved kongelig resolusjon av 19 juli 1899 gjorte bemyndigelse til å meddele spesielle dispensasjoner vedrørende lov om bygningsvesenet i Kristiania av 26 mai 1899 skal departementet herved bestemme:

At det ianset nevnte lovs § 29, 14 tillates at brandmurene ved matr. nr. 2, 4, 6, 8 og 10 Denkelers gate i Kristiania, ikke føres op over takflaten på de i byskyretsmøte den 19 juli 1918 opstillede betingelser.

Foranstående meddeles til efterretning og videre kommunale under henvisning til Hr. skipsmannamens skrivelse av 26 juli sist. leden.

Kristiania den 12 august 1918.

pr. pr. Arnestad

Til
Skipsmannamen i Kristiania.

J. 186/1917

4 Af Vandtbrandvæsenet. —

(2-4-6-8 & 10)

6/10 19. Fordi bygningslejet Bygn. 2-4-6 og 8, Hst. I

Vinduerne i 4de Etg mod Gaden er usædvanlig store og må derfor gøres Rammer tilskrives, hvorved Prisen for Gaden er mindre end 2/20. Kjældervinduer ikke indført. Trappegelænder ikke Fordig. Kjælder og Loftstrappe ikke Fordig. Gjærdet ikke Fordig og blev dekret ikke Klasse Regt. Trappevinduer mangler Vandhydrantstang. På Loft mangler Skyl samt Plader på Gulv foran Fejerdøre. Gårdsplads ikke i Orden. ~~Gelænder og Trappe~~ Bygn. 8. Gelænder ved Kjæld. Kjældernedgang mangler. Loftstaket mangler Underpuds i Rabitz. Hovedindgangsdøren er for lav.

Bygn. 6, 4 & 2. Det er anbragt et Skorstensarrangement i Kjøkkenerne, hvorfor Kgl. Disp. må erhverves. Trappevinduer bør dog ikke åbnes. I 4de Etg mangler Spiskam. Ventilatorer. Balkongelænder ikke Fordig.

Bygn. 6. 2 Fejerlåger mangler på Loft. 2den Etg. Spiskam. Vent. mangler hvor.

Bygn 4. Balkon i 4de Etg mangler Stolpe.

Alle Steder Vandkastekommission, Murkvasen og Fejerinspektør mem endnu ikke Brandchefen

H. x Chs

11/4 24. Mangler rettelig endnu Ligen ibemærkede Vinduer i 1te Etg samt Skorstensarrangement i Kjøkkener

Chs.

9/6 -25 Vinduerne er ikke rettet

11/6 -25. Vinduerne er nu ifølge gentagen Skrivelse

Klubbekoyt (2-4-6-8 og 10).

og i Arbeu. Påbød Fredpudsning paa Vindueen
og Døret og skal Karmsdybningen kontrol-
leres imorgen. GHS

14/6 19. Godkj. Karmsdybning i 8[de] Etage for Vindueen mot
Gaden i Parcel 2-4-6 og 8 skal Gården
for samme Parceller sende sig 3[die] Etgs
Vindueen, hvilken var indpudset — at
være godt dybbet. — Nedre Halvdel
av 2[den] Etgs Vindueen mot Gården ogsaa
var indpudset, var ikke tilstrækkelig dybbet
og maa besigtiges paany. — GHS.

19/6 19. Godkj. Karmsdybning for nedre Halvdel av 2[den] Etgs
Vindueen mot Gården, for 2-4-6 og 8de
1[ste] Etgs Vindueen mot Gården er ikke tilfreds-
stillende men dette kan leies kvist. pudses
udvendig av Form. Bråthen, forend Vindueene
kan indpudses GHS

1/7 19. Besigtiget
Karmsdybning mot Gaden i 1[ste] Etg
for Nrs. 2-4-6 og 8. (Formanden.
at disse Dybninger efterga[a]s vore
ikke var tilfredsstillende.

8/8. 19. Besigtiget Loftfyld i 2, 4, 6, 8, hvor Gulv
kan lægges, og Dybning av Vindueer og Døre
i Nr 2 og 2. Sal kan Karmsdybninger. —
(Kjelder er utfordig og blev ikke besigtiget) D.

16/9 19. Fordig besigtiget. — Gade og Gårdsplads ikke
i Orden. Vindueer i 1[ste] Etg er godt indsatt. Kjelder ikke fordig og blev ikke besigtiget. Trappe-
rum ikke fordig, Kjøkkenernes Dagsvandrør
mangler tilsyner. Fuerdøre og portgaade Rader,
Loftsdør og Kjelderdør ogsaa ikke skalvelsikkende.
Kan sendes Vindueter. Bomuldsfyld, Klosko og Fuesimpelstør. Ki x GHS.
Må oversendes Regulerings-Kontoret i Mul. Nr.

2

A Bunkelevognene
(gaml. Nr. 2-4-6-8 og 10).

30/4 19. Bygn. 8. Godkj. Stubbeloftstyper i alle 3 Etager undtagen i Leilighet Hjørnestue i 4de Etage.
— — 6. Godkj. Stubbeloftstyper i 4de Etage. GS.

13/5 19. Bygning 8. Godkjendt reserverende Stubbeloftstyper samt Kanndypning indlagt. Kanndypning må besørges udført under Forudsætning Nedpudsning. Ovringer kan anbringes.
Bygn. 6. Dø D. for Typer og Kanne
— 4. — — — — — — —
— 2. — — — — — —

B. D. J. nr.
106/1917.

1

Matr. Nr. 4 Bentsebrogaten
(gml. Nr. 2, 4, 6, 8 og 10 Bentsebrogt.). Gnr. 1

23/7. Utgravning er foretat. Grunn: Sandblandet Lere. Banketter er stöpt for begge Gavlvegger mot Nabo, hvilket blev opgjet i 250 m Dybde. Gav Tilbud om lik innsyn at opmåle et Hul saa Fundamentsdybden kan kontrolleres
K. v. GS.

24/7 18. Kontrollert Dybden av det östre Gavlfundament. Banketten (hvis Höide er 1,00 m) ligger ms sin Underkant — m. 2,60 under Gaten. Det opkastede Hul viser det sig at Grunden blir blötere nedover og vad ved nærmeste Fundament Underkant en Vellingagtig Grøt — GS.

30/8 18. Gaadgjennst 1ste Befaring for de to östre Parceller. Langsnakker anvogt. GS.

6/9 18. 1ste Befaring lagt og i Orden for vedkjgde Parcel Dybde.

9/9 18. 2det — " — D.

19/9 18. 3die — " — D.

1/10 19. Cohet talles inn. Tomten. Avdelingsvæggene Nord- og Vestenden Bordtaket og Taksteinslagterne kappet ved samme. GS.
Kan gis Bet. attest.

3/3 19. Gaadgjennst Skillebetongvæggene i samtlige Etg. i den vedkjgde Bygning. (Nr. 10), samt Kjøkkenbjelkelag GS.

3/3 19. Gaadgjennst Trappegangens Dybetong i samtl. Etager i den vedkjgde Bygning (Nr. 10) GS.

7/4 19. Gaadgj. Skillebetongvæggene i 3die og 4de Etg. i Bygningens 4 og 6. Tverrel Nr. over 3die Sal Bygningen GS.

DET KONGELIGE DEPARTEMENT
FOR DE OFFENTLIGE ARBEIDER.

194 - 1918 - A.

ad 106. 1917 kl. 22

1608 1917

19/2 1918

I henhold til den departementet ved kongelig resolution av 19 juli 1899 givne bemyndigelse til at meddele specielle dispensationer vedrörende lov om bygningsvæsenet i Kristiania av 26 mai 1899 skal departementet herved bestemme:

At det uanseet nævnte lovs § 47.6 ltr.a.b. og e. tillates Kristiania kommune at opföre et bygningskompleks paa Bentsebrogaten nr. 2 - 10 i Kristiania overensstemmende med de indsendte tegninger paa de av bystyret i möte den 31 januar sidstleden opstillte betingelser.

Balkonerne mellem trapperne antages at burde opföres i samme plan.

Foranstaaende meddeles til efterretning og videre kundgjörelse under henvisning til hr. stiftamtmandens skrivelse av 6 februar sidstleden.

Kristiania den 13 februar 1918.

Til

Stiftamtmanden i Kristiania.

17

Expeditions-Dokument 5

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 4 Dunkerbrogaten.

Indleveret Attesteret

nyt Mat. Nr. 2-4-6-8-10 Dunkerbrygt.

Oversendes paany Kr. Opmaalingsskjema i tilslutning til Tidligere herfra av 11/6 23 med Anmodning om at faa Mat. Nr. paategnet Situationsplanen (BL 10).

Kr. 29/9 23 G. Bugge.

Oslo Regulerings-Kontoret 1693/23 Christiania

Tilbagesendes hr. bygningsinspektøren. Mat. Nr. er paategnet situationsplanen (BL 10) med rett.

Kristiania opmaalings- & reguleringsvæsen 30/9 1923

Kjelsaasen

20/3.25 Tinglyst ekstr. ang. fellesgavl innkommet

K. Knudsen

16

Overrendes Hr. Brandchefen til
Fordigbetegtigelse

Kristiania 2den Mai 21.

A. Hielland

KRISTIANIA 1621 BRANDVÆSEN

Tilbakesendes H. Bygningsinspektøren.
Intet at bemerke.
Kristiania 5. Mai 1921.
P. Brandt

Overrendes Kristiania Overformynderi
til fornyet Betegtigelse
Kristiania 11/5 1921.

A. Hielland

Jnr. 115/1921.

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren under henvisning til fordigbetegtigelse av 16. oktober 1919. Arealet mot naboeiendommen er utøyet og det forutsettes at den er forsynet med vannavløp. Leilighetenes vedlikehold gjøres ogsaa i prek visser sig at være mangelfuld.

Kristiania sundhetskommission 15. juni 1921.

A. Diesen

658
1921

Tilbakesendes ... til ...

BYGNINGS- OG REGULERINGSKONTORET
1923
KRISTIANIA

Kristiania opmaalings- & reguleringsvæsen

15

Oversendes Kristiania Sundhetskommisjon i Henh. t. § 27 NB for Bygning 10 ved Vestkommunen.

Kjelderen er ikke fordringsfuldig herfra, da den er utett.

Kristiania 16de Septbr. 19.

A. Dietrichson

362/19.

Bygning 10 er besigtiget. Dampavtrøksventilerne var paa flere steder ikke i orden. Heller ikke gaardsplassen var i orden. Der er dog fra sundhetskommissionens side intet til hinder for at bygningen kan tas i bruk.

Kristiania sundhetskommission 24. september 1919.

KRA. SUNHEDSKOMMISSIONS J.No. 1357 1919 INGENIØR

A. Dietrichson

Mottat. 27/9 19.

Oversendes Kristiania Sundhetskommisjon i Henh. t. § 27 NB for Bygn. 2-4-6 og 8.

Kristiania 6te Oktbr 19.

KRA. SUNHEDSKOMMISSIONS J.No. 1489 1919 INGENIØR

A. Hidland.

Jnr. 389/19. Bygning 2. 4. 6 og 8 besigtiget. Endel [illegible] ligger saa nær ytterveg at frysning kun befrygtes. Der maa tettes forsvarlig omkring alle røropleg fra kjelderen. De aapne bulkoner i [illegible] etager maa skaffes tilstrækkelig vandavløp og deres gulve omhyggelig saaledes at fugtighet ikke kan forurensige sanitære ulemper for beboelsesrummene i underliggende etager eller tilstødende rum. Gaardsplassene er ikke istandsat og er iøgt for høit i forhold til nabobygningernes gulvlegge mot Sandakerveien, hvilket maa rettes paa betryggende maate ved arbeider. Flere gulve i beboelsesrummene er saa ujevne at de vanskelig kan holdes rene.

Kristiania sundhetskommission 18. oktober 1919.

Mottat 21/10 19.

A. Dietrichson

14

I Anledning av Nr. 31c-35 - Meddelelse fra Departementet for de off. Anbefalinger vedr. Utnyttelse fra 29/14 av vindkraftverket - bemerkes at Forholdet ved Brennodegaard gjenkjennes i Neuhuld Mantel, men endelig Godkjendelse av Anmeldelse kan ikke meddeles, forinden Pkt 1. i Inspektørens Anbefaling av 4de Mai er overholdt.

Trondhjem den 9de Septbr 1918

For byggningsrådet
Efter bemyndigelse
O. Nyhus Holtermann

meddelt 10/9 18

Overrækkes byggningsrådet til endelig godkjendelse.

1834
-17

Kristiania 3/6-19.
A. Kielland

Godkjendes:

Kristiania 1/7 19.

meddelt 2/7 19

H. J. Sparre.

L. Rasmussen

106.1917

13

1834/1917

Expeditions-Dokument nr. 4.

angaaende Forsamlingshus.

paa Matr.-No. 4 Bankebrogaten.

Indleveret ..... Attesteret .....

Overendes sendes distrikt til behandling i anledning av bl. 29-34.

Kristiania 2den mai 1918.

A. Konow

Overendes Hr. Byggningsdirektøren i Skr. bl. 29-34 hvorav bl. 30 omhandler Beregning over Vinduer og Dører. (Bl. 29)

ad bl. 1) Disse maa ordnes med de øvrige Byggninger saavidt Byggeloven foreskriver herom fra Regulerings-direktøren. Forøvrigt maa der henvises.

" 6) Gaskokeapparater maa anmeldes

" 29) Beregninger af Døre m.v. skal ogsaa med Tegninger bl. 30-34.

" 34) Forsvarserklæring maa indsendes.

" 39) Undtagelse fra § 29 14 for at Brandvæggene ikke gaar over Taget er ikke omhandlet efter § 102 1. i Bl. 22.

Kgl. Dispensation vedlegges under 20 Febr. 1918.

Kra 4 Mai 1918

A. Kielland.

Til beregningen bl. 30 antas vanskelig at kunne

Kra. 23 mai 1918

H. J. Spanne

Bl. 36-38

mottatt 24/5-18

12

29

30

39

[illegible]

For bygningschefen
Efter bemyndigelse

Overmester Kr. Bygningschefen i Anl.
Bl. 19-21, Fundamenter, til Aflevering af M. 16-18.
Kr.a 15 Jan. 1918.
F.C.C. Knudsen.

1834/1917 Bilag 19-21 ikke tilbageleveret.
vilet de ønskes f.d. mærke gaa[illegible]
fornødent efter Underretning med. kommer.
Kr.a. 15 Jan. 1918.

H.J. Sparre.

Vedlægges Kgl. Expedition M. 22-28 paa
Postanvisning af 3/1 18. I Sæk i Kjøbenhavns Postvæsen
Indbygning med mærket Ole Lukkøye. I Hvid Brandvogn Mrk
Fører og over Frøjet maa der ikke være 1m 5 Afstandsring med Ud-
fast Materiale og Tag tætningen ligger i Linie med Taget, I Ad-
vaningsstænger efter Brandloven Bestemmelse, 4 Løftet over 3 Et.
4 d Etage Alle til vanlig Opbud.
Kbh 20 Febr 1918.

11

Indstilling:

1) Anbefalelse fra bygningsloven § 402 tilstedes paa de av samhetskommissionen under 17/11 1917 f.a. nævnte vilkaar.

2) Anbefalelse fra bygningsloven § 30 4de pst. enhelte partiers hvide tilstedes i henhold til punkt 3. i samme paragraf.

3) Facaderne og takformen godkjendes.

Kristiania den 27de desember 1917.

H. J. Sparre

Til bl. 16, 17 og 18.

Til bl. 17 med tegning bl. 18 bemerkes at der ikke ved beregning er redegjort tilfredsstillende for de paa tegningen (bl. 18) angivne skjøter i fundamentet, de paa tegningen anbragte 2 stk. 30 cm. brede skjøter vil tilsyneladende ikke være tilstrækkelige til at gjøre bygningsmaterialet paa murene og det øverste lag i fundamentet sammen med hele fundamentplaten. Ved den foreslaaede anordning maa ogsaa trykket nødvendigvis blir dobbelt saa stort, som beregnet altsaa 25,5 t/m og 21,5 t/m istedetfor 12,78 t/m og 10,77 t/m, hvilket ogsaa betinger en dobbelt saa stor pladebredde som beregnet.

Kristiania den 7de januar 1918.

Overingeniør.

7/1 1918.

N 1834/17 Bl. 9/1-18

Bygn. kom. [illegible] i min skjøn kom. indstillet under 31 pund. Se forøvrig bem. paa bl. 2 vedr. nærværende fundamentberegning.

Plene 1, 5, 8, 11, 18 b, 31, 34 i paategning

453/1917

10

Oversendes Kria. Brandstyre idet det fornødne Dispensationsspørsmaal, ønskende til Kongen vil have været bekjendtgjort saasnart muligt.

Kria. den 8de Dec. 1917

615/17.

N. J. Sparre.

Sendes Kristiania Brandstyre og vedlegges Utskrift av dennes Beslutning av 23/11 1917.

Kr. kl. j. no. 6442/17

Kristiania 10 Dec. 1917.

Justisdepartementet.

Tilbakesendes med tilslutning til byggingsdirektionen i Kristiania.

Brandstyret har i møte den 6/12 fattet følgende beslutning:

Brandstyret har intet at erindre mot byggningens oppførelse, naar de betingelser, som brandstyret i møte den 23 november 1917 har fastsatt, ligeledes blir iagttagne av andre grunde. Det skal imidlertid bemerkes at dispensation fra byggn. lov § 47 6te pkt. for denne bygning ikke kommer.

Kristiania brandstyre 7 dec. 1917.

T. Andreassen
formand.

Kopi.

1834/1917

Foredlegges Kria. byggningskommissionen i anledning 1/ Indtagelse fra § 40 2, som paa visse vilkaar er anbefalet av sundhedskommissionen.
2/ Indtagelse fra § 30 1 for enkelte partiers høide
3/ Facaderne og takformen.

106.1917

9

BRANDTAXERINGSKONTORET
B.J.-No. 456 1917
KRISTIANIA

45
1918

Expeditions-Dokument nr. 3

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. ~~246-8 Bentsebrugt. 29~~ Vaadalsveitjen nyt nr. 4 Bentsbrogaten.

Indleveret Alteateret

Nr. 29 Bygningen er meget (Norsen 2 Fagder)

30 Isoleringsplads mangler

~~Kjøkkenvinduer i Kjælderen mangler~~

Tag, saa Rudeplet der Bygningen er kjøkkenvinduer mangler

Dørene paa Kjøkkenet mangler

Trapper til Kjælderen mangler

~~III og IV de Etage~~

33 Vandkloset paa Gaarden er ikke godt nok

(SR) Trappehus med Gaarden kan ikke passeres tørt

35 Vandkloset er ikke godt nok da det kan benyttes

af flere end Beboerne af den Bygning hvortil det

hører, saa det skal passes.

36 En Leilighed paa 1 Var. Kjøkken og Kammer

i de to laveste Bygninger (med Kjælder) maa ikke benyttes

som Soveværelser, da de ikke stryder mod § 40

37 Facaderne er skjæve.

38 Fundamentplan er ikke indsendt samtidig.

39 Den ~~høje~~ Kjøreadgang pr. § 29 14 for Brandvæsenet,

kan ikke gives om Vinteren

Chr. 10 Dec. 1917.

Aldstenen.

Indgaaet Brev fra Eier 6/12-18 ang. Nr. 1 og 2

8

6 Gas togapparater kan fornuftig anvendes.

7 Tagfladens nedre stærke Hældning overstiger de ifl. Gadens Bredde tillade 60° og Tagvinklen er mindre end 90°, hvorom ansøges (den ifl. Gadebredden, antagelig 20m, tilladelige Højde overskrides nu ikke). § 49.

Der anbringes 2 Kamerudbygg i II – IV Et. 3die Gade.

8. Hovedplan skal senere anmeldes.

9. I Stedet for Nestenmeldelsen i § 47b bøjes Kgl. Dispensation efter Lovens Cap. Skalune maa ikke af i Ødfast Materiale Kjældervæggen maa gøres, Byggegrubenum i Ødfast.

10. Kjælderudgang i Forbindelse med Trappeerum tåges der Dispensation for.

11. Døre ifl. § 47 6te maa iagttages.

12 – 13. Forandret og rettet.

ad 29de Sandakervejen:

14. Bjælkelagsenderne i Ydervæggene og over Vinduesaabninger anbringes ligesom ved de øvrige Bygninger.

15. Bortfaldt.

16 Mansardtaget se under 7.

17 Kvistens Konstruktion bringes efter det ved Tagets endelige Beregning.

18a Bortfaldet.

18b Rydeskjærmene for Kviste og Opbyggede Sider er ikke fornuftig opnaaelige. Krones

19 – 20 Bortfaldet.

ad de øvrige 3 Bygninger N:o 6, 4 og 2

21. Dampskibe for ikke

22. Ovalkviste er kun anbragt i III og IV Et. mod Gaarden, i de 3 Etages Bygninger er de helt undladt.

23. Den spidse Tagvinkel ved 90° bringes Godkjendelse (§ 49 1ste Punkt 7

24 De to Spidsgavle med forskjellig Tagvinkel som Taget i Almindelighed opnaa har, overfor nærmeste Bygningshøjde (15,70m) ikke Undtagelse af Gadebredden er forskaffet.

25 Bortfaldet.

26a "

26b Karnappene (a § 54 2) er ikke 3,00m brede, Højden over Gaden er rettet. se S. 7

ad Kjælder 2,25m høi, Bryggerhuset maa ikke i Ødfast. se S. 9

27 Kjælderetagen staar i Forbindelse med Hovedtrappen i alle Bygninger

28. Bortfaldet se S. 10.

7

Gaardsopparbeidelsen er opf. M. 33 i Sagen for Jnr. 136. 1917 (Thorshaugaden), meddelt 18/10 17, ordnet for hele det behæftende Skrog.

Kr.a 18 Okt. 1917.

Th Brodtkorb

Oversendes Kr.a Sundhedskommission i Skr. nyt Projekt M. 9-15.

Kr.a 13 Novbr. 1917.

Th Brodtkorb

Jnr. 341/17.

Sundhetskommissionen har fattet følgende

beslutning:

Dispensation fra bygningslovens § 40[2] anbefales indvilget for gaardspladsen tilhørende bygning nr. 2 under forutsætning av, at nabogaardspladsen (nr. 4 til Thorshaugaten) ikke bebygges yderligere end paa kartet bl. 10 vist.

Endel W.C.avlukker merket med blaa blyant X paa planerne faar ikke tilstrækkelig lys og kan derfor ikke godkjendes. De med "alkove" betegnede rum der ikke har lovlige gulvflater og mangler ildsteder forutsættes indrodet saaledes, at de danner et sammenhengende hele med tilstøtende værelser.

Forøvrig henholder man sig til paategning herfra av 22 mars 1917.

Kristiania sundhetskommission den 17de november 1917.

KRA. SUNHEDSKOMMISSIONS J.No. 1721 1917 INGENIØR

mdkr. 17/11 17.

J. D. Paulsen

Th Brodtkorb

Oversendes Kr. Byggingsdirksjon

1. Dom en saa lauring maa ordnes.
2. Dispensation fra § 40 2 for Gaardspladsen er anbefalet af Sundhedskommissionen
3. W. C. og øvrige Rørlægger arbeider (Klosett) anmeldes herved
4. —O— Endel W-C med blaat afmerket — se foran. —O— Sundhedskom.
5. Med Nabo mur Bygningen bygges 250 m Nybet.

458/17

Tilbakesendt Kra. brandstyre.

I henhold til mundtlig konference med reguleringssjefen er det denne anmeldte paatænkte mak. nr. 29 b Sandakerveien feilaktig i grundskyldsket som endnu ikke er matrikulert, en parcel av hovedbølget nr. 91 Sandakerveien; parcellen vil faa nr. 10 til Bentsebrogaten.

Kristiania den 8 mai 1917.

A. Skaugen

Kr. br. j. nr. 261/17.

Tilbakesendes hr. bygningssjefen i Kristiania.

I brandstyrets møte 18de ds. bemerket formanden, at den her omhandlede bygning, som det av bygningssjefens paategning av 8de mai 1917 vil sees, skal opføres paa matr. nr. 2, 4, 6, 8 og 10 ved Bentsebrogaten, ikke som i byggeanmeldelsen opgit matr. nr. 2, 4, 6 og 8 ved Bentsebrogaten og matr. nr. 29b ved Sandakerveien.

Styret avga derefter følgende beslutning:

Den anmeldte bygning tiltrænger saavidt skjønnes dispensation fra forskjellige bestemmelser i bygningsloven bl. a. § 47 6te, da den for en væsentlig del er opført i 4 etager.

Saalænge saadant dispensationsandragende ikke foreligger, finder brandstyret ikke grund til at uttale sig om anmeldelsen. —

Kristiania brandstyre, 21 mai 1917.

J. Bachmann
formand.

457/17 Tilbakesendes P. Sekr. under henvisning til formandens beslutning.

Kra. 29 mai 1917

H. J. Sparre

Expedition. Dok. No. 2.

Anlægget anbefales som av bygningsinspekteren foreslaat og paa følgende betingelser:

5

458
1917

1. Kjeldernedgangene maa adskilles fra trapperne med ildfast indbygning og ildfast selvlukkende dører.
2. Alle indvendige dører mot trapperum maa gjøres selvlukkende og lysaapninger, i over eller paa siden av disse dører og i dører mot entreer og de til disse støtende rum maa dækkes med ildsikkert glas.
3. For manglende brandvæg over tak mellem midtbygningen (4 og 6 Sandakerveien) maa taket paa begge sider av brandvæggen paa den indvendige side i en meters utstrækning beklædes med ildfast materiale og taktækningen over brandvæggen lægges i cementmørtel umiddelbart paa denne.
4. Redningstauge maa anbringes efter brandchefens nærmere anvisning.
5. Balkonforbindelsen mellem trapperne maa som bl. 8 nævner utstyres med jernstiger i begge ender.

Kristiania den 30. april 1917.

1917.

Kr. br. j. no. 248/17. 193 17 Sørbyhovedet.

Tilbakesendes med bedøye hr. brandchefen i Kristiania med anmodning om at sørge oplyst hvem ansvarshavende var da i brandstyrets møte den 20de f. m. behandlede arbeiderboligen ifølge leggeannmeldelse som delvis ogsaa oppføres paa 29D ved Sandakervejen (i sin helhet paa matr. no. 29 B, C, D ved Sandakervejen)

Kristiania brandstyre 3 mai 1917.

T. Aschehoug
formand

Tilbakesendes hr. bygningschefen under henvisning til foranstaaende paategning av brandstyrets formand.

Kristiania den 4. mai 1917.

Sørbyhovedet

4

27. Kjælder

Kjældertrappen staar i Forbindelse med Trappen i alle Bygninger.

28 Damppiber for Vaskerum + Kjøkkener er paa dreven.

29 Bygninger skal dreven indbrændes (Bjørn + Foged)

30 Assecurancerklæringer mangler.

31 Paagaaende Skraaning i de laveste Bygninger gaar langsomt ned med ca. 150 m. fra Gulvet, der kan vare Spørgsmaal om Vægge og Tag i disse Rum maa prøves.

32 Der anmeldes Gasovne i Kjøkkener, hvor disse Rør gaar gjennem W.C. maa der vare Murte rør.

III + IV Etage:

33 Hus Nabo er Kvistet i Skjæret § 84 i Forskriften - ncen - flere Etager end tilladt.

Kvistoppet er bygget med § 84 ½ tilladt.

Kra. 3 April 1917.

Ø. Ø. Knudsen.

458/17 193 17

Overendes Kra. brandchef, idet "opmuringshuderi" vel maatte mene "andet som ordinær bolig".

Kra. 10 april 1917

J. Skougen

Tilbakesendes hr. bygningschefen.

Trappeanordningen for endel leiligheter i den 4 etages bygning der kun faar adgang til 2 trapper ved en balkonforbindelse, som passerer leilighetenes eneste trappe, kan ikke anbefales.

Kristiania den 16. april 1917.

J. Bredgaard

458/17

Tilbakesendes Kra. brandchef under henvisning til bl. 8.

Kra. 25 april 1917

J. Skougen

staar i direkte Forbindelse med Trappen, ogsaa Kjældertrapperne maa paases.

10. Kjældergang i Forbindelse med Trappeum er ikke tilladt.

11. Dørene ete i 4½ maa iagttages.

12. Midtre Kjælken (med Gaarden i No 28 Sandakervej og No 8) og Vorherre vanskelig Passagen mellem de to Bygninger paa Midtbet Rør og Størrelsen af Piben er ikke angivet, men Dampvarme er forbudt, ligesom Damppibe fra Varmeum i No 8 maa ikke og den tilhørende Røgpibe forbudt.

13. Midtre Kvist i disse to Bygninger maa ikke Pibe.

ad 29de Sandakervej:

14. Bjælkelagsvinge maa ikke (ligesom ved de øvrige Bygninger (og tilhørende med Gaarden)

15. Ubygget med Bentebrug: maa ikke Kedelgjærde, det ligger for dør Nabo og gaar igjennem 3 Etager, og for dette Konstruktion er ikke redelgjort. ~~Gitteret er der ikke~~ Karnappet ligger mod Nabo maa ikke anbringes nærmere end 4,50 m. end Gaden. ~~Gjælder for den 3 Etages Bygningsdeling med Murgennemgang~~

16 Maangastiget er stillet med § 49 tilladet.

17. Murstrens Konstruktion er der ikke redelgjort for.

18a ad No 8 Bentebrug: Dem No 29de og 8 paa begge Rør ligesom Piber maa Passagebygningen er for smal og maa ikke Pibe.

18b Med Gaarden og Gade maa ikke Kedelgjærde for Kvist og Opbyggets Sider.

19. Der er med Gaarpiben lagt et Skab, hvilket ikke burde ske,

20. Dobbelt piberne mellem 8 og 6 er for smaa og Piben maa ikke Dampe maa ikke Dampe

ad de øvrige 3 Bygninger No 6, 4 og 2:

21. Dampiberne er for smaa i alle disse 3 Bygninger

22 Balkoner er kun anbragt i 3die og 4de Etage med Gaarden

23. 4de Etage er forhøjet med skjæbne Gavl med tilladt (Kvistsiden) vendt mod No 8. for Forholdet med Gaardspladsen maa ikke Kedelgjærde.

24. Der findes ogsaa Spidsgavl med forbudt Tagvinkel (Tag som Taget i Almindelighed ogsaa har, som overstiger Bygningshøjden (15,70 m) og herved den ene her Gavl med Tagfod mod Nabo.

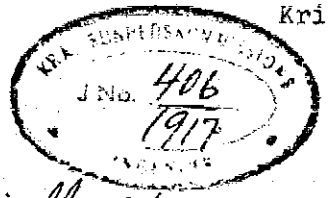
25 Der anbringes A tildelt Skjæ paa Taget.

26a Dobbelt piberne mellem Bygningerne er for smaa

26b Kan opgaaes ikke nedsere end § 54 tilladt ligesom (16 Kvist de ligger dybere end tilladt § 57.

væg til beboelsesrum har vist sig ikke altid at yde fuld beskyttelse mot kulde forbeholder man sig at skride ind ifald man finder det nødvendig. Trapperummene maa ventileres og skaffes tilstrækkelig lys og paa øverste repos. Bryggerhus bør ikke lægges under værelse. Kloakplan mangler. Gaardspladsen maa brolægges paa en av sundhetskommissionen godkjendt maate.

Kristiania sundhetskommission den 22de mars 1917.



Th. Bruun.
G. Bruun

Th. Evans

indkr. 25/3 1917.

Overendes Hr. Byggningsdirektøren.

1. Retsinstruxen paa den nye Bebyggelse eller Sammenbygning maa indskjærpes, gjennem den maa redegjøres for hvorledes der agtes forholdt med Nr. og de forskjellige Bygningsregler, de 4 Nr. nemlig 2–8 kan ikke dyrkes da de ikke har korrekt Brandgavle og har Piber paalles.
2. Gaardspladsens Bredde mangler lidt i den østre Del hvorden Kun er 5,80 ved Hjørnet.
3. W. C-rummenes Ventilation maa anmeldes.
4. For Skorstenstagene som Ildsvaag forbinder Sundhetskommissionen sig at skride ind.
5. Bygningerne tænges Kun i postfri Dybde, men mod Nabo kræves 2,50 m Dybde.
6. Der anmeldes Gasovne i Kjøkkenet men gjennem W. C. maa der være Mekanisk for Røgafsugen.
7. Tagfladens mindre stærke Skrælhed overstiger de ifølge Gadens Bredde tilladte 60° og Tagvinklen er mindre end 90° i men to store Gavlpartier overskrider dog den ifølge Gadebredden tilladte Tagh[illegible]. For Kvartpartiets Sidre (paa Nr. 28 Sandakervejen) er Ikke redegjort.
8. Kloakplan mangler.
9. Brandvæsenet forlanger at Vesterbrandmuren i § 47 c optages, samtlige Tagge maa udføres af ildfaste Materialier. Trævægge til Skabene er ikke tilladte i Entreen.

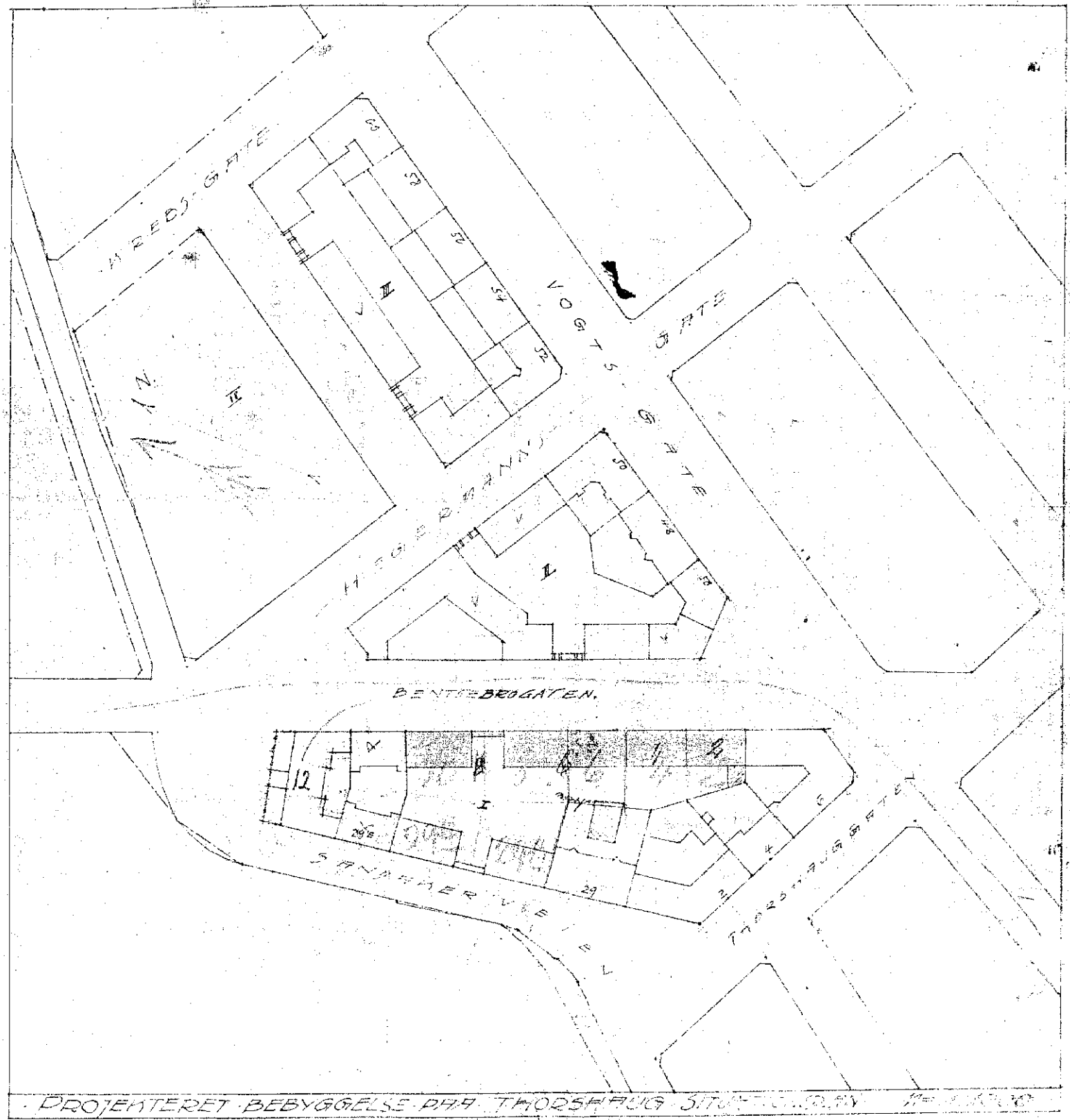
Brystpanel kan Kun anvendes i Rum, som ikke

ad 106.1917 Bl. 10

6/III 1917

-13K

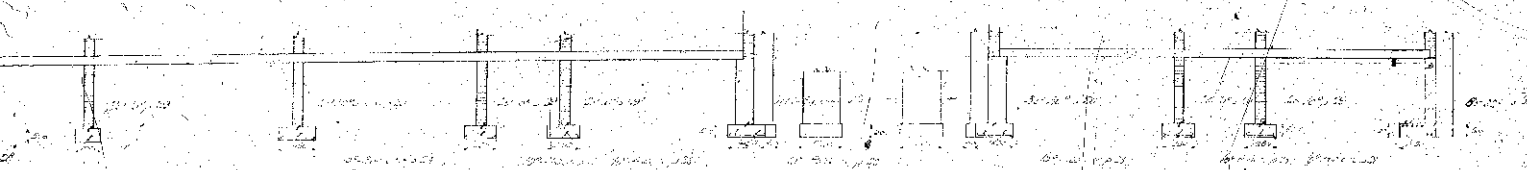
B.J.-No. 458 V 1917

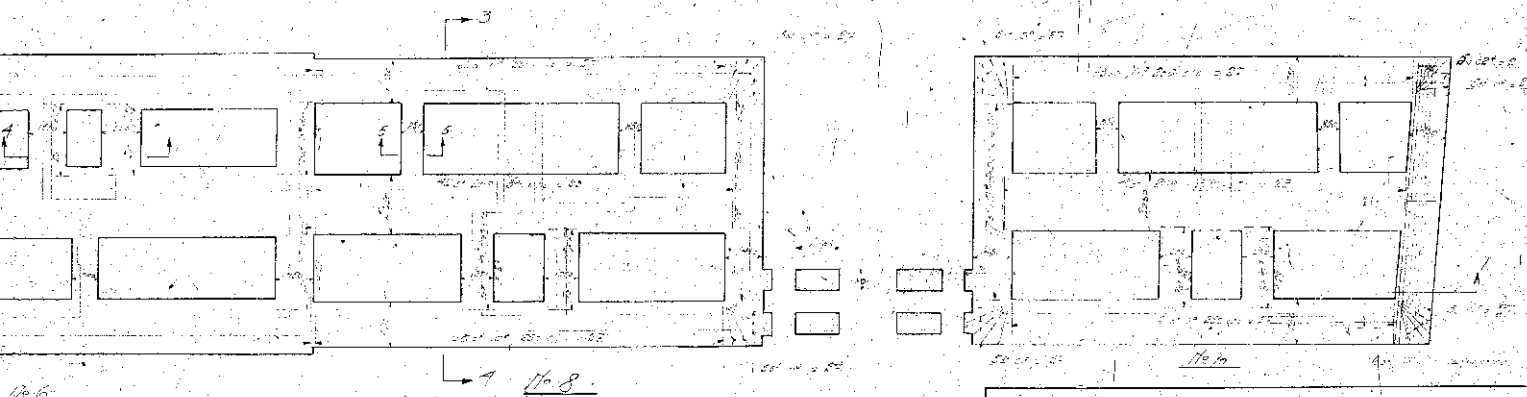


PROJEKTERET BEBYGGELSE PÅ 9 THORSHAUG STUFT. 0.21 M= 1:100

BOLIGTILSYNET
ARKITEKTKONTOR
LARS STIGNÆR MARS

SNITT 1-1



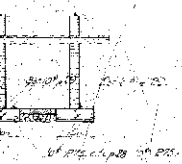


No 6

No 8

No 10

SNITT 4-4



SNITT 5-5



THORSHAUG ARBEIDERBOLIGER I

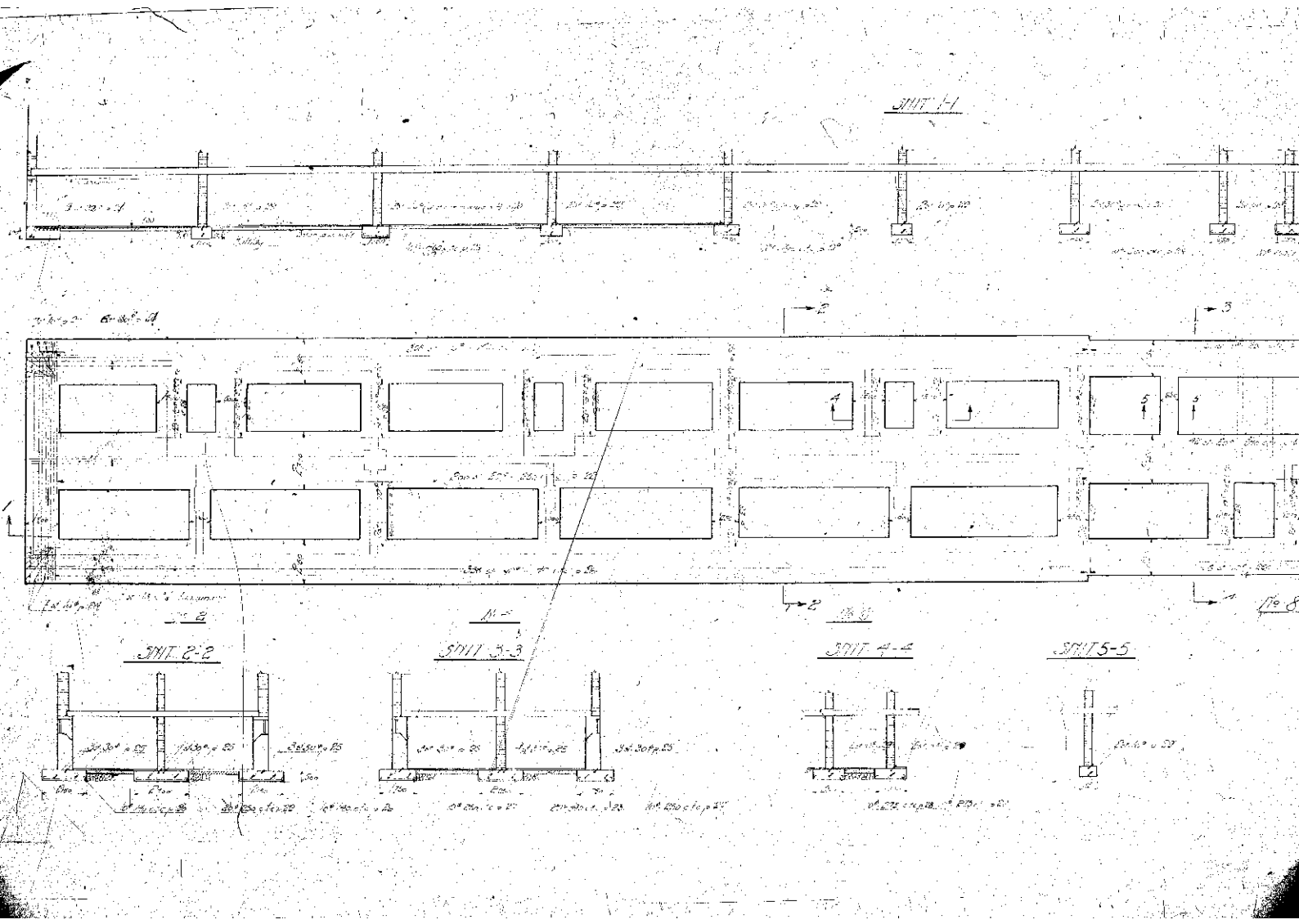
Forslag til konstruksjon for Beutebrogt nr 246, 78 & 10

Skala 1:50 tegnet av J.

Dato 10 Juni 1947

No 2821

Tegnet Arkitekt Oslo


UNIT 1-1
UNIT 2-2
UNIT 3-3
UNIT 4-4
UNIT 5-5

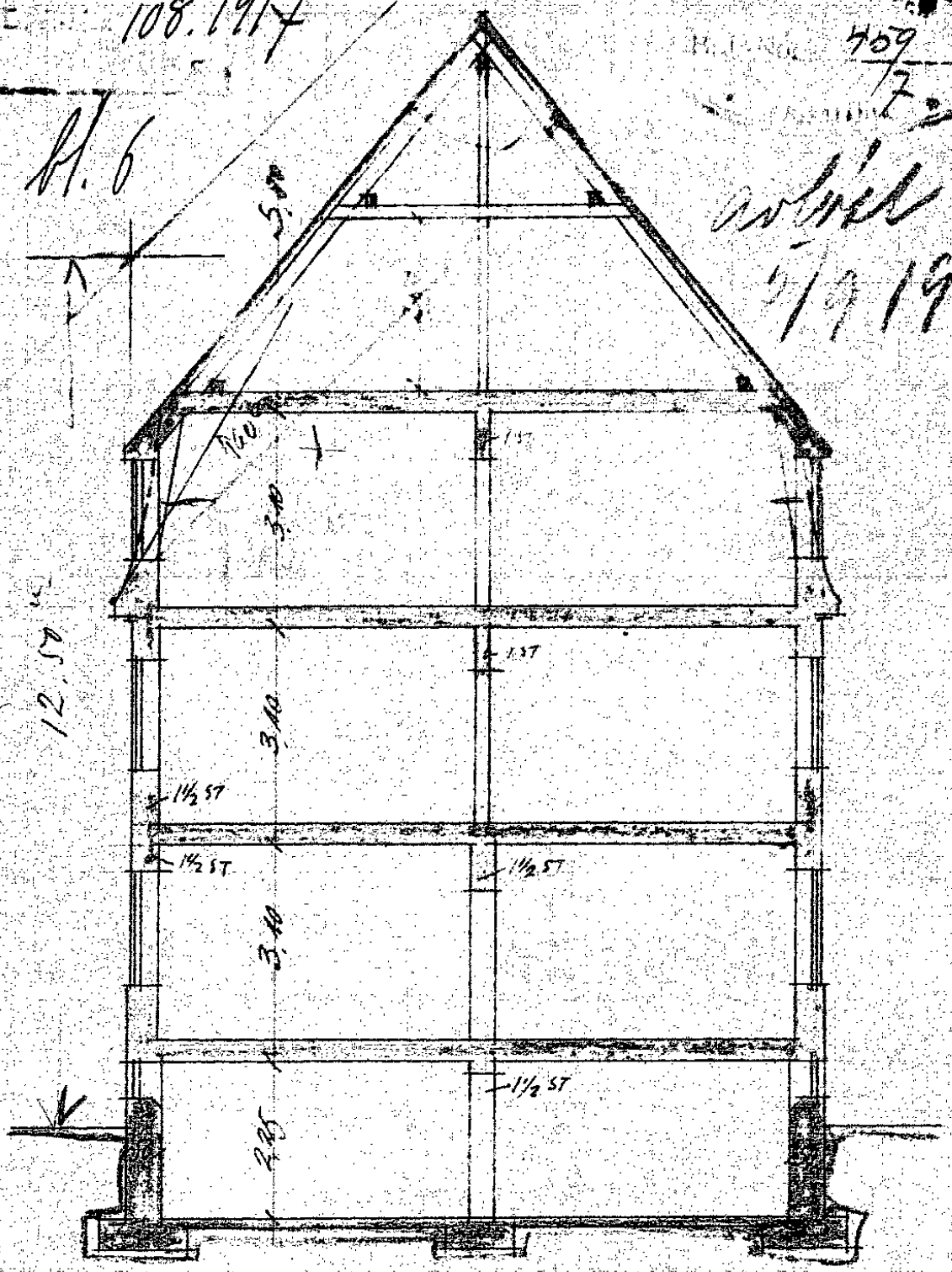
108.1917

B.6

-13x

409
7

godkjent
2/7 1917



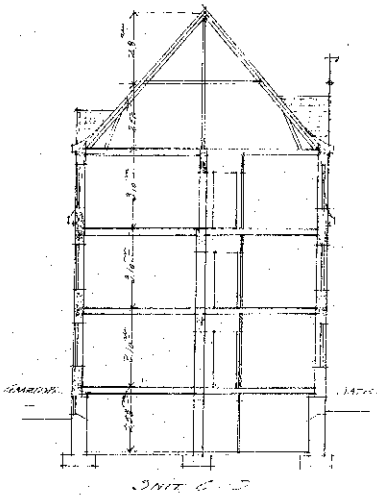
UNIT

29-31 SANDAKERVEIEN

BOLIGTILSYNETS
ARKITEKTKONTOR

PLATE No. 13X





UNIT C - D

MELBOURNE - OCTOBER 1911.

Ad 10.6.1917 M.13 6/11 1917

Thorshavn-Arbeiderboliger · I ·

Gnr. 4 Bnr. 2-4-6 og 8 Dentzebrogaten.



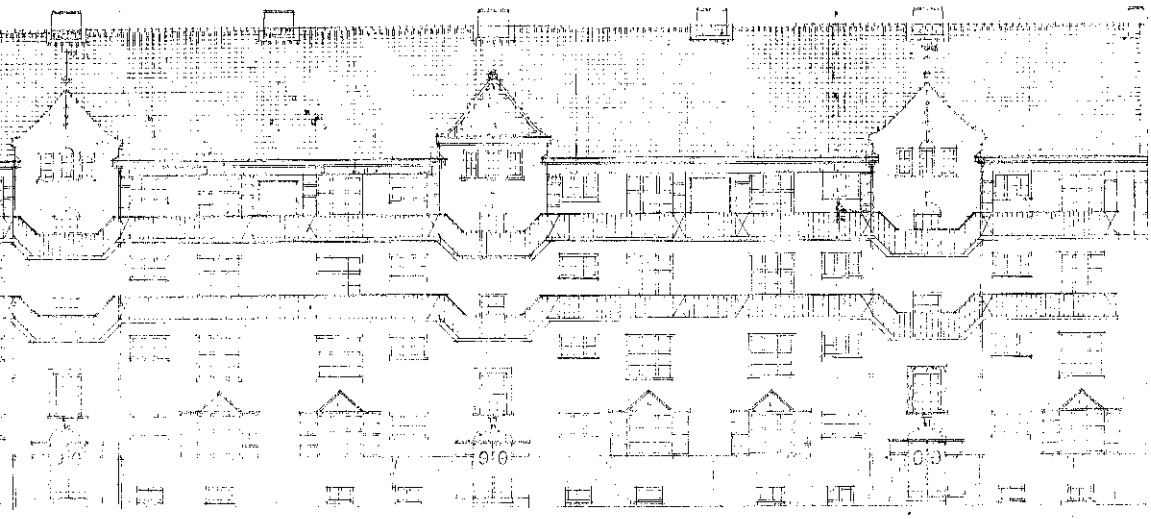
Fasade mot Dentzebrogaten.

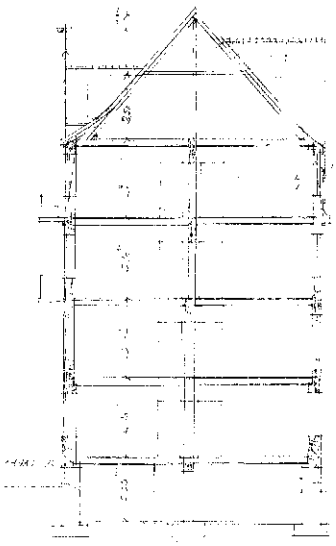
M = 1:100.

ad 106 1917 bl.14 6/11 1917

STAATSBIBLIOTHEK 458 1917

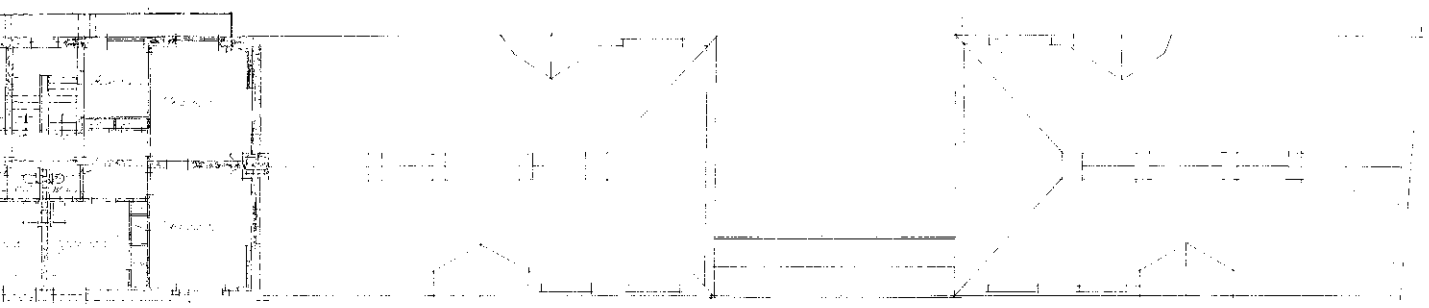
-13x

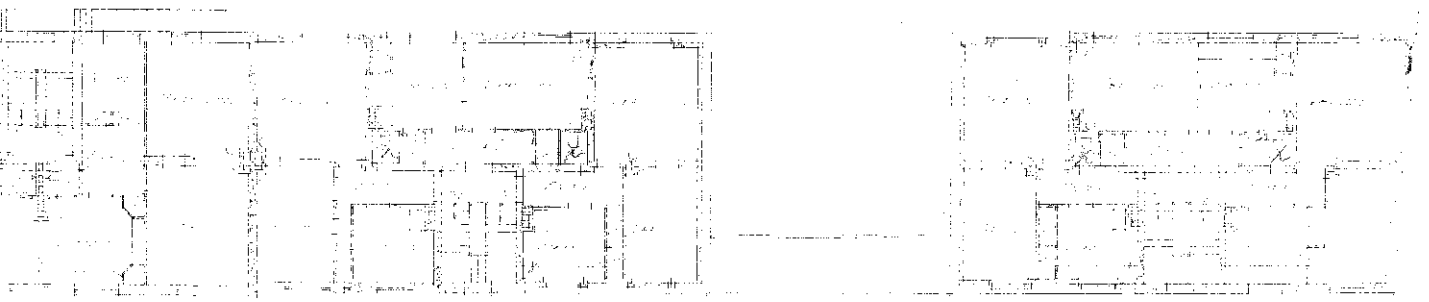


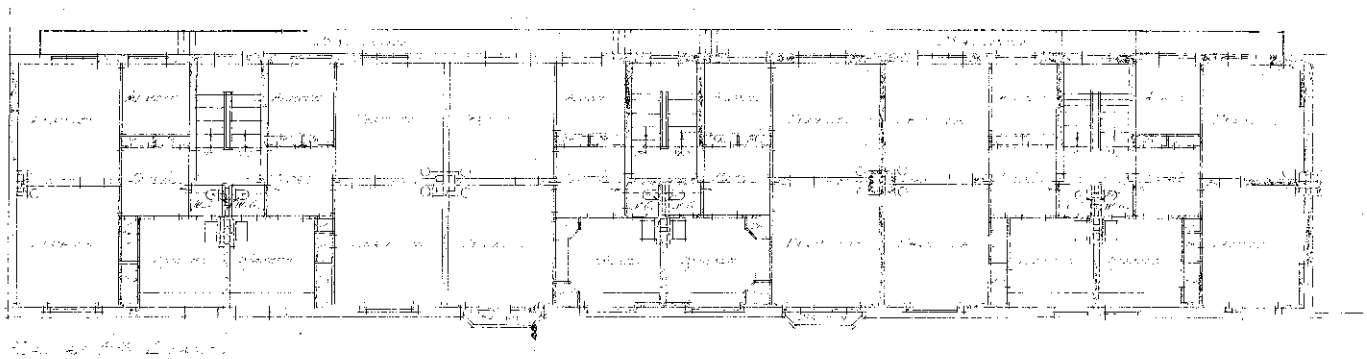


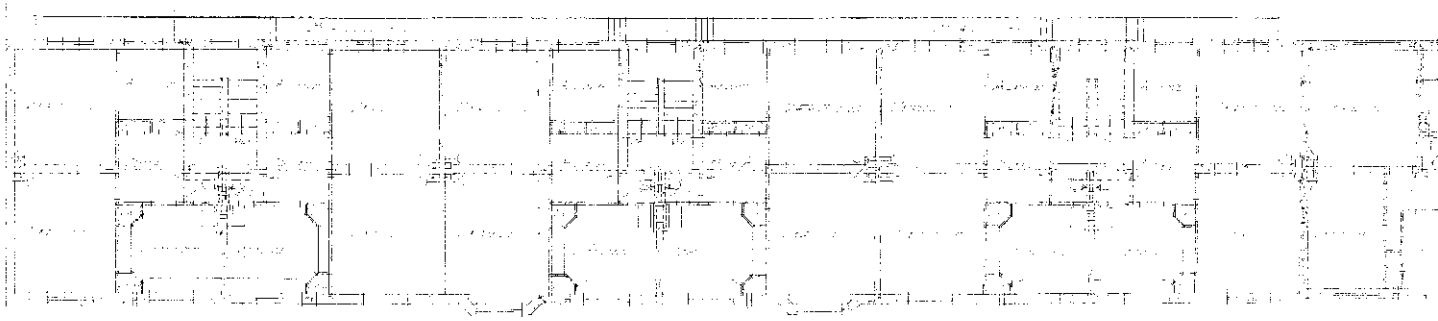


~~19X~~
-13X



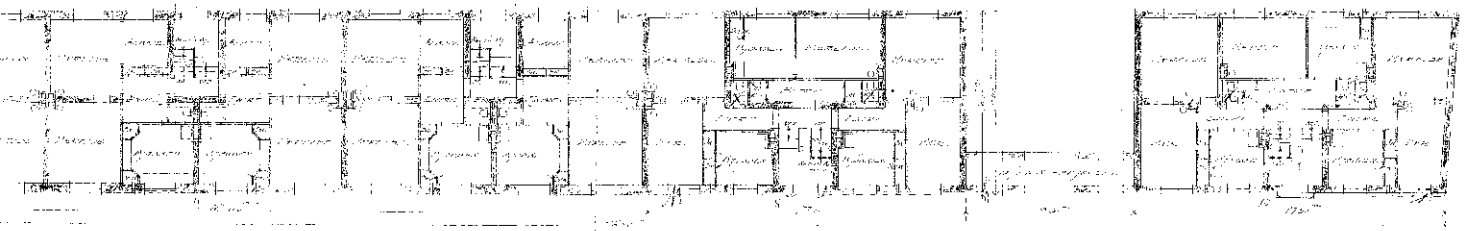


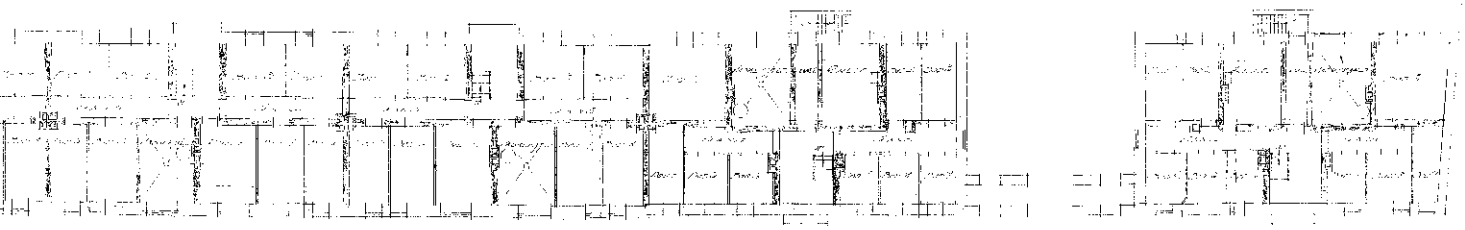




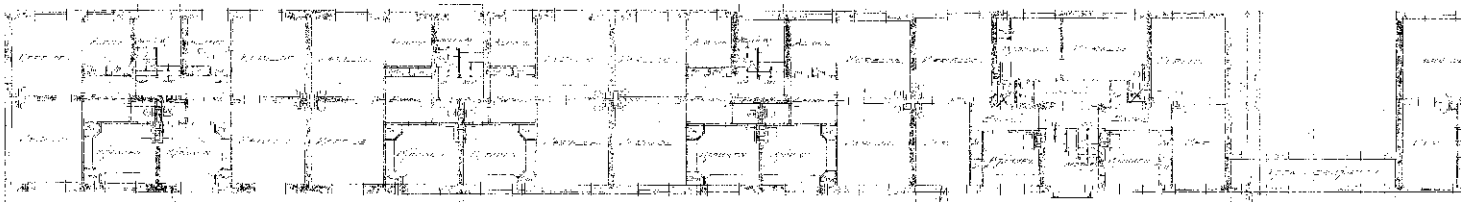
-19K

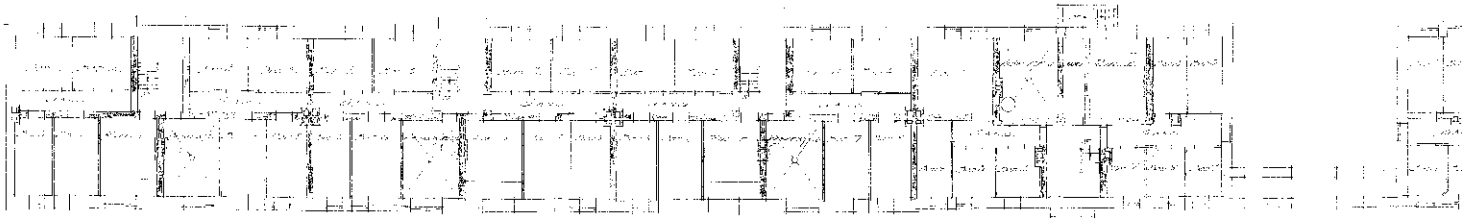












Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tore Orvei AS
Ryensvingen 15
0680 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201316444-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sturla Flem Rinvik	Dato: 02.12.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	BENTSEBRUGATA 10	Eiendom:	225/25/
Tiltakshaver:	Borettslaget Torshov Kvartal 1	Adresse:	c/o OBOS Eiendomsforvaltning, Pb 6667 St. Olavplass, 0129 OSLO
Søker:	Tore Orvei AS	Adresse:	Ryensvingen 15, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BENTSEBRUGATA 10

Den dokumentasjon som er fremlagt i søknad om ferdigattest av 24. november 2014 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.12.2014 av:

Sturla Flem Rinvik - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Borettslaget Torshov Kvartal 1, c/o OBOS Eiendomsforvaltning, Pb 6667 St. Olavplass, 0129 OSLO, monika.skarphagen@obos.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

COMMON GROUND AS
Torshovgata 3A
0476 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.04.2021
Christoph von Mach	201817415 - 15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tommy Monge	

Adresse: BENTSEBRUGATA 2, 4, 6, 8, 10 OG SANDAKER
Eiendom: 225/16/0/0
Tiltakshaver: André Borlaug Grønningen
Søker: COMMON GROUND AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest – Bentsebrugata 2, 4, 6, 8, 10 og Sandakerveien 29 D og E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av dører, mottatt 13.04.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201817415			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Oppriss ytterdør		16.05.2018	1/6
Snitt A1-A1 ytterdør	31871 Snitt A1	16.05.2018	1/7
Snitt B1-B1 ytterdør	31871 Snitt B1	16.05.2018	1/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Tommy Monge - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
André Borlaug Grønningen, Bentsebrugata 6, 0476 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PEWI AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.10.2022
Gro Hege Rustand	202008315 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anna Geisner	

Adresse:	BENTSEBRUGATA 10	Eiendom:	225/25/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET TORSHOV KV I	Søker:	PEWI AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Bentsebrugata 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av skorsteiner, mottatt 23.09.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202008315			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Flyfoto			1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

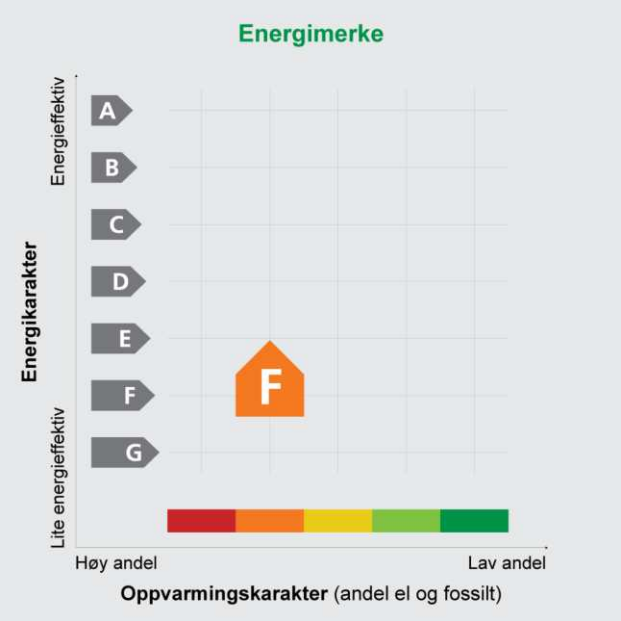
Vennlig hilsen

Anna Geisner - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BORETTSLAGET TORSHOV KV I, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

ENERGIATTEST

Adresse	Bentsebrugata 10
Postnr	0476
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	37 /
Gnr.	225
Bnr.	25
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2021-1248025
Dato	13.04.2021



Innmeldt av	Fredrik Pedersen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1919
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bentsebrugata 10
Postnr/Sted: 0476 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 13.04.2021 13:59:50
Energimerkenummer: A2021-1248025
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Fredrik Pedersen

Gnr: 225
Bnr: 25
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Bentsebrugata 10

Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 225 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	3 min 0.2 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	5 min 0.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	16 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	24 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	2 min 0.2 km
Torshov i Hegermanns gate Linje FB1, 20	2 min 0.2 km
Sinsen Linje 4, 5	19 min 1.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.9 km

BARNEHAGER

Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 65 barn	3 min 0.3 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i Oslo ... 98 barn	5 min 0.4 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Torshov	3 min
Kiwi Vogtsgate	5 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	7 min
Apotek 1 Torshov	3 min
Sandaker Vinmonopol	7 min

SPORT

Lilleborgbanen	3 min
Lilleborg skole	4 min
Myrens Sportssenter	4 min
Mudo Torshov	7 min

«Oslos mest sjarmerende sentrumsnære boligstrøk»

— Sitat fra en lokalkjent

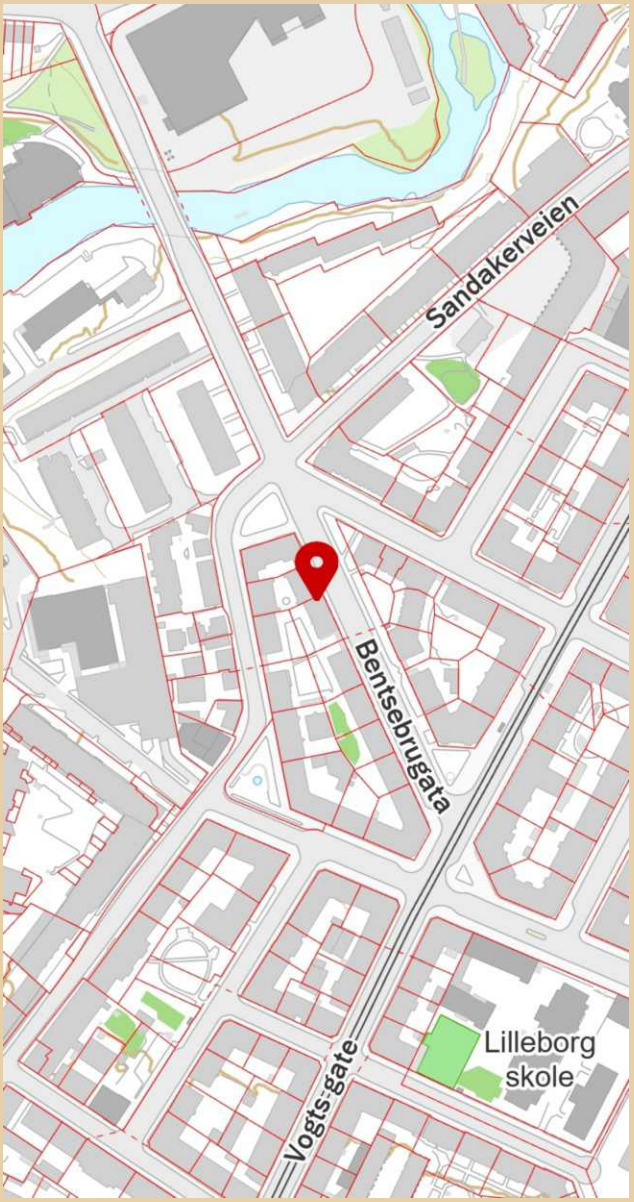
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

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 2025

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0156 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3648077/25487990
Bestilling: C3 2025-01-06 (3) 129

Dato
06.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
414052	105	6.11.1951	FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	16	0	0

[X] 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. 1951/414052/105
Uthentet 2025-01-06 12:14

Landakerv. 29 B.

Etgl. k. 880.-.

nr. 17052/1951
6/11

Festekontrakt.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....A/S. Oslo. Leiegårder.....

en del av eiendommen ..Torshov. kvartal .I-II-III-IV.....

Denne har fått ..matr..nr..som.er.spesifisert.på.vedheftede.tillegg..
6/2-18/3 og

og er .11454.25 m² stor. Målebrev, datert ...27./3.-1919..., tinglyst 15/4-1920... 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. ..3436,-..... se tillegg beregnet etter 3%..... pst. av grunnprisen kr. ..10,-..... pr. m_2 tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5-1/11-. 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 fines rimelig etter vanlig retenivå 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 re-

Bl. 16. 4-50. 400. R. A.

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet inen ..... 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. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

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

Tillegg til § 7 se vedheftede tillegg.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing 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.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1951/414052/105
Uthentet 2025-01-06 12:14

§ 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 av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes 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 i mot, skal bære alle omkostninger.

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

Oslo den 30 oktober 1951

Som fester:

A/s Oslo Leiegårder

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/414052/105
Uthentet 2025-01-06 12:14

Tillegg til festekontrakt vedkommende Torshov kv. I-II-III-IV.

De bortfestede arealer omfatter følgende matr. nr.

Sandakerveien 29b,29c.
Bentzebrugata 2,4,6,8,10,12,
Hegermannsgt. 1,2,3,4,56,
Trøndergata 2,4,6,2b,1,3,5,7,9.
Bentzebrugata 1,3,3a,5,7,9.
Vogtsgate 46.

Tillegg til § 7.

"Etter annen setning (3.linje) skytes inn:

"Denne bestemmelse 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 forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4-51 vikes prioritetmed inntil 1-ett års forfallen og framtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.699.200,- kr. 976.600,-, begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

Tryggve Nilsen

A/s Oslo Leiegårder

Gunnar Kolvig John Johansen

C. Gynnhild

Vedl. se dgbm. 14020/51.

Ved regulerings- og oppmålingsvesenets påtegning av 16. mai 1919 tgl. 15. april 1920 er nr. 1 Trøndergata tillagt 239,8 m2 som ikke er medtatt i det anførte areal i § 1 av denne kontrakt. Dette areal omfattes også av nærværende feste hvorfor den i § 3 nevnte festeavgift forhøyes fra kr. 3436,- til kr. 3508,-.

Oslo, den 31. oktober 1951.
Boligrådmannen.

Tryggve Nilsen

C. Gynnhild

A/s Oslo Leiegårder

Gunnar Kolvig John Johansen

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1951/414052/105
Uthentet 2025-01-06 12:14

Ø nr. 1317 1955 ✓
avskrift 26/1.

Nærværende festekontrakt kvitteres til avlysning på Bentsebrugt. 1,3,3a,5,7,9, Hegermannsgt. 1,3,5, Vogtsgt. 46, Hegermannsgt. 2,4,6, Trøndergt. 2, 2b,4,6, eiendommene
Den i § 3 nevnte festeavgift reduseres til kr. 1.607,-.
Oslo, den 6. januar 1955. Boligrådmannen.
Trygve Nilsen. C. Kjøniksen.
Som fester : A/S Oslo Leiegårder. Harald Kolsøe.
C.A. Torstensen.

18011 1956
avskrift 21/4-56 ukl. se Bestevillegt 18 (ang. pr. telef.-forsp.)

20814 1956
avskrift 31/12 Tgl. påtegning sålydende:

Nærværende festekontrakt kvitteres til avlysing for eiendommene Trøndergt. 1, 3, 5, 7 og 9. Festekontrakten gjelder etter dette bare for Torshov kv. 1 som omfatter Bentsebrugaten 2, 4, 6, 8, 10 og 12 samt Sandakerveien 29B og 29C med et samlet areal på 3.309,95 m2. Den i § 3 nevnte festeavgift reduseres derfor med kx kr. 614,- til kr. 993,- pr. år med virkning fra 1/11.1951.
Oslo, den 29. desember 1956.

Som fester
A/S Oslo Leiegårder
Harald Kolsøe
C. A. Thorstensen

For Oslo kommune
C. Kjøniksen
bem
Boligrådmannen
O. A. Sjørbotten
A. Dahl

19158 1960 ✓
14. novbr.
Nærværende festekontrakt kvitteres til avlysning på eiendommen Bentsebrugaten 12 som iflg. målebrev av 25.10.17, tgl. 15.4.20 utgjør 465,35 m2. Festekontrakten omfatter etter dette Bentsebrugt, 2.4.6.8 og 10 samt Sandakervn. 29.B og 29 C med et samlet areal på 2.844,6 m2. Den i § 3 nevnte festeavgift reduseres derfor med kr. 140.- (3% av kr. 10,- x 465,35) til kr. 853,- pr. år med virkning fra 1.11.51. Kommunens prioritet viking med festeavgiften gjelder etter dette for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner til Den Norske Creditbank. på . h.h.v. kr. 334.800.- og kr . 197.435.
Oslo, den 8. oktober 1960.
Som fester : A.S Oslo Leiegårder. C. A. Thorstensen
Kaare Buraas.
For Oslo kommune:
Erik Hellum.
Boligrådmannen.
E.A. Sjörbotten.

Firmaattest dat. 16. sept. 1960, for A/S Oslo Leiegårder, reg. 26. okt. 1951, at selskapets styre er Carl Adolf Torstensen, formann, Sigurd Halvorsen, nestformann, Kaare Buraas, Albert Haugan og Harald Kolsöe, varamenn: Aage Baltacar Hvam, Esther Samuelson, Björn Danielsen, Aslaug Skaug og Erling Krohn, at selskapets firma tegnes av to av styrets medlemmer i fellesskap.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0156 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3648078/25487995
Bestilling: C3 2025-01-06 (3) 143

Dato
06.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
401317	105	26.1.1955	HJEMMEL TIL FESTE NYE VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	16	0	0

[x] 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. 1955/401317/105
Uthentet 2025-01-06 12:22

Gnr. 1317 Bnr 55 √
avskrift 26/1.

14052/51

eiendommene

Nærværende festekontrakt kvitteres til avlysning på Bentsebrugt. 1,3,3a,5,7,9, Hegermannsgt. 1,3,5, Vogtsgt. 46, Hegermannsgt. 2,4,6, Trøndergt. 2, 2b,4,6,
Den i § 3 nevnte festeavgift reduseres til kr. 1.607,-.
Oslo, den 6. januar 1955. Boligrådmannen.
Trygve Nilsen. C. Kjøniksen.
Som fester : A/S Oslo Leiegårder. Harald Kolsøe.
C.A. Torstensen.

18011 56 avskr. 24/4-56 ukl. se Bestevilkårsgt 18 (avg. pr. måned for avg.)

Gnr. 20814 Bnr 56
avskrift 31/12

Tgl. påtegning sålydende:

Nærværende festekontrakt kvitteres til avlysing for eiendommene Trøndergt. 1, 3, 5, 7 og 9. Festekontrakten gjelder etter dette bare for Torshov kv. 1 som omfatter Bentsebrugaten 2, 4, 6, 8, 10 og 12 samt Sandakerveien 29B og 29C med et samlet areal på 3.309,95 m2. Den i § 3 nevnte festeavgift reduseres derfor med kr. 614,- til kr. 993,- pr. år med virkning fra 1/11.1951.
Oslo, den 29. desember 1956.

Som fester
A/S Oslo Leiegårder
Harald Kolsøe
C. A. Thorstensen

For Oslo kommune
C. Kjøniksen
bem
Boligrådmannen
C. A. Sjørbotten
A. Dahl

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes:
JOTHAM

Gnr. 19158 Bnr 60 √
14. novbr.

Nærværende festekontrakt kvitteres til avlysning på eiendommen Bentsebrugaten 12 som iflg. måleprev av 25.10.17, tgl. 15.4.20 utgjør 465,35 m2. Festekontrakten omfatter etter dette Bentsebrugt, 2.4.6.8 og 10 samt Sandakervn. 29.B og 29 C med et samlet areal på 2.844,6 m2. Den i § 3 nevnte festeavgift reduseres derfor med kr. 140.- (30 av kr. 10,- x 465,35) til kr. 353,- pr. år med virkning fra 1.11.51. Kommunens prioritetsvikning med festeavgiften gjelder etter dette for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner til Den Norske Creditbank. på . h.h.v. kr. 334.800.- og kr . 197.435.
Oslo, den 8. oktober 1960.
Som fester : A.S Oslo Leiegårder. C. A. Thorstensen
Kaare Buraas.
For Oslo kommune:
Erik Hellum.
Boligrådmannen.
M.A. Sjörbotten.

Firmaattest dat. 16. sept. 1960, for A/S Oslo Leiegårder, reg. 16. okt. 1951, at selskapets styre er Carl Adolf Torstensen, formann, Sigurd Halvorsen, nestformann, Kaare Buraas, Albert Haugan og Harald Kolsøe, varamenn: Aage Baltacar Hvam, Esther Samuelson, Björn Danielsen, Aslaug Skaug og Erling Krohn, at selskapets firma tegnes av to av styrets medlemmer i fellesskap.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/401317/105
Uthentet 2025-01-06 12:22

Tillegg til festekontrakt vedkommende Torshov kv. I-II-III-IV.

De bortfestede arealer omfatter følgende matr. nr.

Sandakerveien 29b,29c.
Bentzebrugata 2,4,6,8,10,12,
Hegermannsgt. 1,2,3,4,5,6,
Trøndergata 2,4,6,2b,1,3,5,7,9.
Bentzebrugata 1,3,3a,5,7,9.
Vogtsgate 46.

Tillegg til § 7.

"Etter annen setning (3.linje) skytes inn:

"Denne bestemmelse 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 forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4-51 vikes prioritetmed inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.699.200,- kr. 976.600,-, begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

Tryggve Nilsen

A/s Oslo Leiegårder

Egmund Kolby John Johansen

Vedl. til dekret 14020/51.

Ved regulerings- og oppmålingsvesenets påtegning av 16. mai 1919 tgl. 15. april 1920 er nr. 1 Trøndergata tillagt 239,8 m2 som ikke er medtatt i det anførte areal i § 1 av denne kontrakt. Dette areal omfattes også av nærværende feste hvorfor den i § 3 nevnte festeavgift forhøyes fra kr. 3436,- til kr. 3508,-.

Oslo, den 31. oktober 1951.
Boligrådmannen.

Tryggve Nilsen

A/s Oslo Leiegårder

Egmund Kolby John Johansen

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0156 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3648079/25488000
Bestilling: C3 2025-01-06 (3) 142

Dato
06.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
519158	105	14.11.1960	NYE VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	16	0	0

[X] 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. 1960/519158/105
Uthentet 2025-01-06 12:21

14052/51

B nr. 1317 1955 √
avskrift 24/1.

eiendommene

Nærværende festekontrakt kvitteres til avlysning på Bentsebrugt. 1,3,3a,5,7,9, Hegermannsgt. 1,3,5, Vogtsgt. 46, Hegermannsgt. 2,4,6, Trøndergt. 2, 2b,4,6,
Den i § 3 nevnte festeavgift reduseres til kr. 1.607,-.
Oslo, den 6. januar 1955. Boligrådmannen.
Trygve Nilsen. C. Kjøniksen.
Som fester : A/S Oslo Leiegårder. Harald Kolsøe.
C.A. Torstensen.

18011 56 avskr. 31/4-56 skr. se Bentsebrugt 18 (ang. pr. 1/11 1951)

20814 56
avskrift 31/12

Tgl. påtegning sålydende:

Nærværende festekontrakt kvitteres til avlysing for eiendommene Trøndergt. 1, 3, 5, 7 og 9. Festekontrakten gjelder etter dette bare for Torshov kv. 1 som omfatter Bentsebrugaten 2, 4, 6, 8, 10 og 12 samt Sandakerveien 29B og 29C med et samlet areal på 3.309,95 m2. Den i § 3 nevnte festeavgift reduseres derfor med kx kr. 614,- til kr. 993,- pr. år med virkning fra 1/11.1951.
Oslo, den 29. desember 1956.

Som fester
A/S Oslo Leiegårder
Harald Kolsøe
C. A. Thorstensen

For Oslo kommune
C. Kjøniksen
bem
Boligrådmannen
Ø. A. Sjørbotten
A. Dahl

Rett kopi bekreftes:
JOTHOM

19153 1960 √

14. novbr.

Nærværende festekontrakt kvitteres til avlysning på eiendommen Bentsebrugaten 12 som iflg. målebrev av 25.10.17, tgl. 15.4.20 utgjør 465,35 m2. Festekontrakten omfatter etter dette Bentsebrugt, 2.4.6.8 og 10 samt Sandakervn. 29.B og 29 C med et samlet areal på 2.844,6 m2. Den i § 3 nevnte festeavgift reduseres derfor med kr. 140.- (3% av kr. 10,- x 465,35) til kr. 353,- pr. år med virkning fra 1.11.51. Kommunens prioritetsvikning med festeavgiften gjelder etter dette for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner til Den Norske Creditbank på . h.h.v. kr. 334.800.- og kr . 197.435.

Oslo, den 8. oktober 1960.
Som fester : A.S Oslo Leiegårder. C. A. Thorstensen
Kaare Buraas.
For Oslo kommune:
Erik Hellum.
Boligrådmannen.
E.A. Sjörbotten.

Firmaattest dat. 16. sept. 1960, for A/S Oslo Leiegårder, reg. 26. okt. 1951, at selskapets styre er Carl Adolf Torstensen, formann, Sigurd Halvorsen, nestformann, Kaare Buraas, Albert Haugan og Harald Kolsöe, varamenn: Aage Baltacar Hvam, Esther Samuelson, Björn Danielsen, Aslaug Skaug og Erling Krohn, at selskapets firma tegnes av to av styrets medlemmer i fellesskap.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/519158/105
Uthentet 2025-01-06 12:21

Tillegg til festekontrakt vedkommende Torshov kv. I-II-III-IV.

De bortfestede arealer omfatter følgende matr. nr.

Sandakerveien 29b,29c.
Bentzebrugata 2,4,6,8,10,12,
Hegermannsgt. 1,2,3,4,5,6,
Trøndergata 2,4,6,2b,1,3,5,7,9.
Bentzebrugata 1,3,3a,5,7,9.
Vogtsgate 46.

Tillegg til § 7.

"Etter annen setning (3.linje) skytes inn:

"Denne bestemmelse 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 forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4-51 vikes prioritetsmed inntil 1-ett års forfallen og framtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.699.200,- kr. 976.600,-, begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

Tryggve Nilsen

A/s Oslo Leiegårder

Gunnar Kolby John Johansen

Vedl. se dekret. 14020/51.

Ved reguleringss- og oppmålingsvesenets påtegning av 16. mai 1919 tgl. 15. april 1920 er nr. 1 Trøndergata tillagt 239,8 m2 som ikke er medtatt i det anførte areal i § 1 av denne kontrakt. Dette areal omfattes også av nærværende feste hvorfor den i § 3 nevnte festeavgift forhøyes fra kr. 3436,- til kr. 3508,-.

Oslo, den 31. oktober 1951.
Boligrådmannen.

Tryggve Nilsen

A/s Oslo Leiegårder

Gunnar Kolby John Johansen

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0024 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3670425/25684942
Bestilling: C3 2025-02-06 (6) 142

Dato
06.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
60798	105	28.10.1996	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	250	0	1

[ ] 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

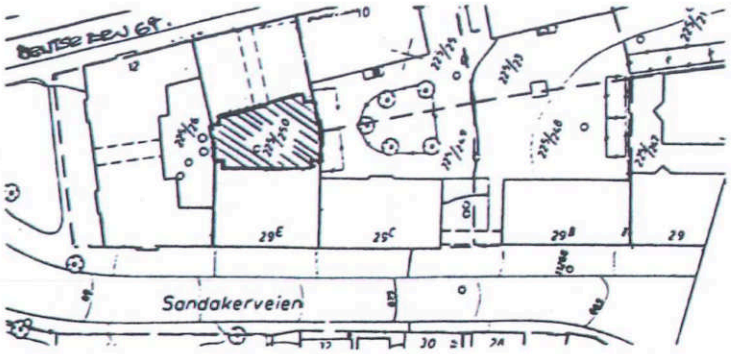
TINGLYST
28 OKT 1996
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 60798

E R K L Æ R I N G

OM BRUK AV GÅRDSROM
(for tinglysing)

Undertegnede eier av SANDAKERVEIEN 29 E
gnr/bnr 225/250 i kvartal ....., erklærer følgende:

1. For eiendommen gnr/bnr 225/250 og for de av følgende eiendommer gnr/bnr ~~225/26, 25, 249, 248, 23, 247, 21~~
som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal*, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr ..... som er skravert på inntegnede kartutsnitt (*jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygget areal på gnr/bnr 225/250. tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr/bnr ....., og gis rett til adkomst over gnr/bnr 225/250 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eieren av gnr/bnr 225/250 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, - etter en sammenslåing - 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 eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr 225/250, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

Birger H. Skaar [redacted]
som eier av (Underskrift)
gnr/bnr 225/250, seksjon nr. 1
BIRGER HJALMAR SKÅR
(Eiers navn med store bokstaver)

Christian Pan [redacted]
som eier av (Underskrift)
gnr/bnr. 225/250, seksjon nr. 2
CARL CHRISTIAN PAUS
(Eiers navn med store bokstaver)

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0156 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3648082/25488015
Bestilling: C3 2025-01-06 (3) 140

Dato
06.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
81295	105	29.12.1997	BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	16	0	0

[x] 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. 1997/81295/105
Uthentet 2025-01-06 12:19

OKEU

ERKLÆRING

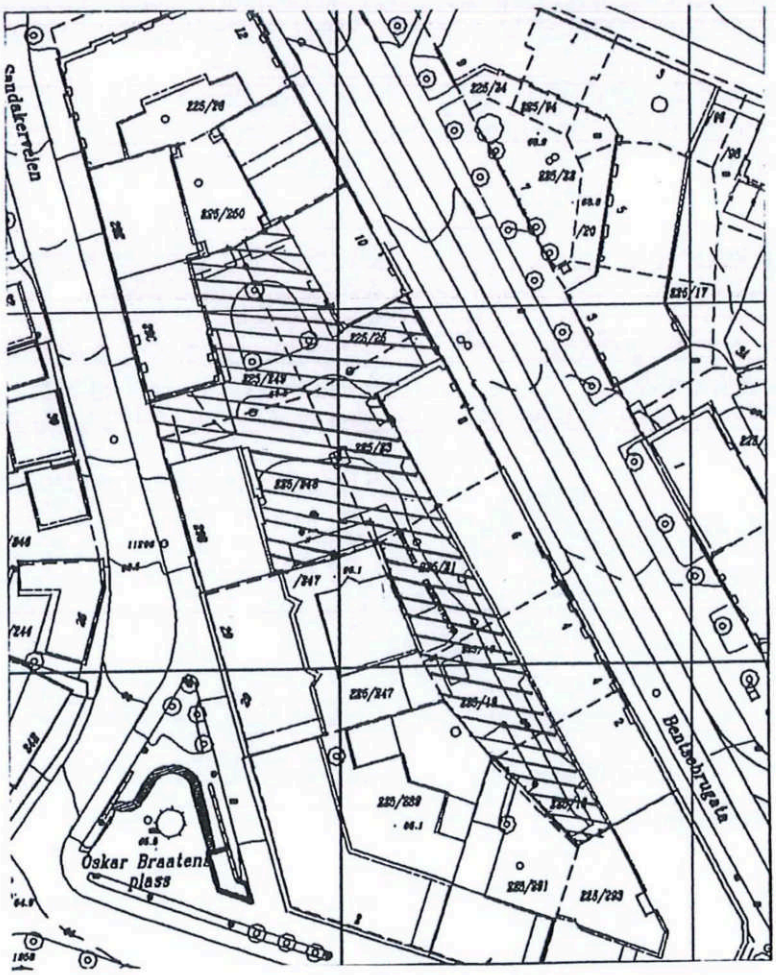
OM BRUK AV GÅRDSROM (1)

(for tinglysing)

TINGLYST
29 DES 1997
OSLO BYSKRIVERBEHØRET
81295

Undertegnede eier/fester av
Bentsebrugata 2, 4, 6, 8 og 10 og Sandakerveien 29b og 29c
gnr/bnr **225/16, 19, 21, 23, 25, 248 og 249**
i kvartal 20-02-03, erklærer følgende:

1. For eiendommene gnr/bnr 225/16, 19, 21, 23, 25, 248 og 249 og for de av følgende eiendommer gnr/bnr 225/ 250, 26, 247, 289, 291, 293,
som har tinglyste gårdsromserklæringer, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr **225/16, 19, 21, 23, 25, 248 og 249** som er skravert på inntegnede kartutsnitt (jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



TLER1 (s)

Doknr: 81295 Tinglyst: 29.12.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. Ubebygget areal på gnr/bnr **225/16, 19, 21, 23, 25, 248 og 249** tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr/bnr **225/16, 19, 21, 23, 25, 248 og 249,** og gis rett til adkomst over gnr/bnr **225/16, 19, 21, 23, 25, 248 og 249** i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eieren/festeren av gnr/bnr **225/16, 19, 21, 23, 25, 248 og 249** godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier/fester 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. Festeren av gnr/bnr **225/16, 19, 21, 23, 25, 248 og 249** 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 **225/16, 19, 21, 23, 25, 248 og 249** og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

Underskrift **Oslo kommune**
foretaksnr. 958935420
som grunneier av
Bentsebrugt. 2, 4, 6, 8 og 10 og
Sandakerveien 29b og 29c
gbnr 225/16, 19, 21, 23, 25, 248 og 249

(Underskrift grunneier)

(Grunneires navn med store bokstaver)

Halvor Stormoen

Avd.dir.

Oslo, den 16./12. 19 97

Underskrifter **Torshov kvartal I borettslag**
foretaksnr. 946803545
som fester av
Bentsebrugt. 2, 4, 6, 8 og 10 og
Sandakerveien 29b og 29c
gbnr 225/16, 19, 21, 23, 25, 248 og 249

(Underskrifter/navn med store bokstaver)

JØRGEN HAVRIN FOSSUM [redacted]

ASTRID BERNTSEN [redacted]

Oslo, den ...../ ..... 19 .....

(erkltork.1a/jjo)

TLER1 (s)

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:
Bentsebrugata 10, 0476 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 25, andelsnr. 37 i BORETTSLAGET TORSHOV KV 1 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154251069

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Henrik Sjuve

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 922 25 144

E-post: henrik.sjuve@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.
