PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

AGATHE GRØNDAHLS GATE 32A

Vedlegg

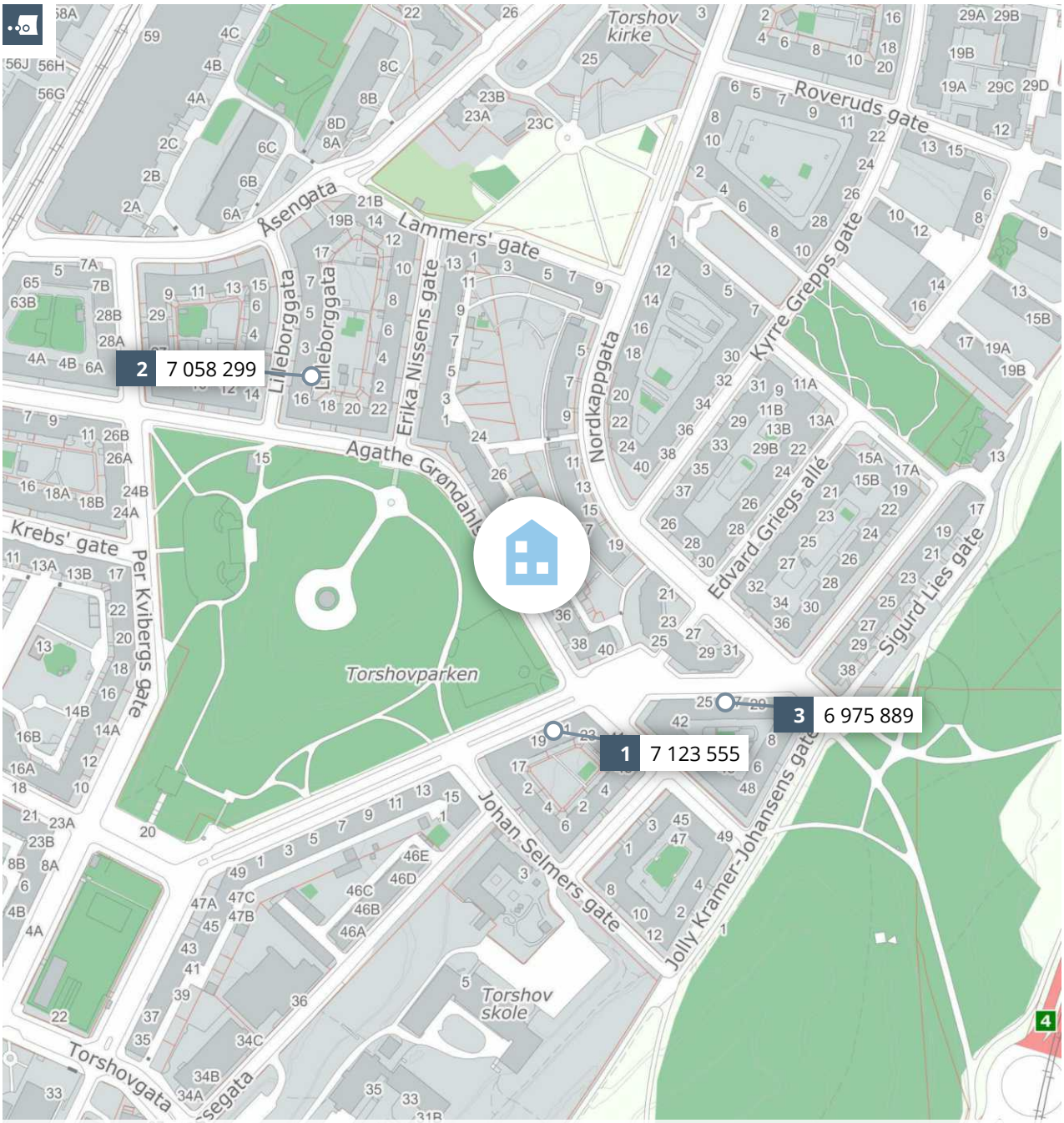
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

AGATHE GRØNDAHLS GATE 32 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 31.07.2026

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: Erling Beck.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Agathe Grøndahls gate 32 A, 0478 OSLO

Andel i borettslagleilighet på festetomt, bygget i 1924

GNR 224 BNR 17 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSEN RODE 8

Verdivurdert til

6 700 000

57 519	6 757 519	127 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	9 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1924

Fellesutgifter	3 630
Formue	42 273
Soverom	2
Etasje	2
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Johan Svendsens gate 21 54 m² 1924 2. etg 2 sov	17.03.2026	6 390 000	**6 900 000**	223 555	7 123 555	**131 918**
2 Lilleborggata 1 65 m² 1924 2. etg 2 sov	16.05.2026	6 900 000	**6 900 000**	158 299	7 058 299	**108 589**
3 Johan Svendsens gate 27 64 m² 1924 2. etg 2 sov	03.03.2026	6 950 000	**6 950 000**	25 889	6 975 889	**108 998**

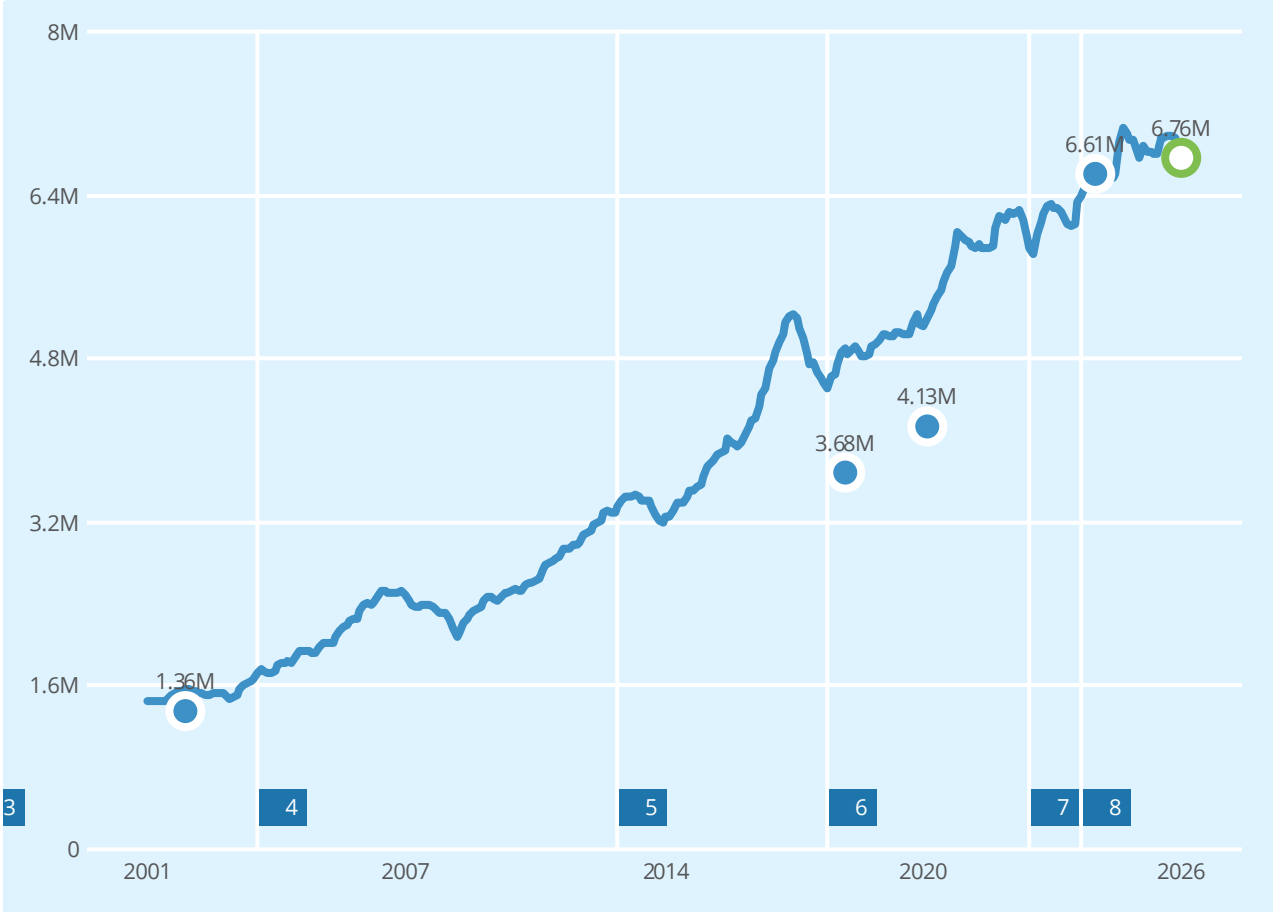
Rålekker og rehabilitert (2021) 3-roms parkleilighet med supergod beliggenhet ut mot herlige Torshovparken.
Dette er en meget god beliggenhet som det er meget god etterspørsel etter.
Boligen er nylig (2021) omgjort fra 2-roms til 3-roms med påkostede løsninger.
Boligen har en meget høy standard.
Flott klassisk Torshovbebyggelse - "Langgården" med parkmessig gårdsrom.
Veldrevet borettslag med ryddig økonomi.
Boligen ligger sentralt og meget rolig til på Torshov i paradegaten på Torshov.
Leiligheten inneholder: Entre, påkostet moderne bad. Flislagt med gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjnisje, vegghengt toalett, baderomsservant med frittstående speil med touchbelysning + opplegg vaskemaskin. Badet er oppusset i 2021 av fagfolk med papirer. Lekkert og godt utstyrt kjøkken med integrerte hvitevarer: Integrert induksjonstopp med innebygd ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl og fryseskap. Ny kjøkkeninnredning fra Schmidt kjøkken i 2021. Soverom 1 - vendt mot parkmessig gårdsrom. Lys og romslig stue med peisovn. Soverom 2 av fin størrelse. Soverom 2 og stue er vendt mot herlige Torshovparken.

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
2
3
4
5
6
7

+1 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
14.06.2024	14.06.2024	05.09.2024	6 400 000	6 550 000	62 965	6 612 965
03.05.2020	11.05.2020	05.08.2020	3 800 000	4 060 000	74 434	4 134 434
04.06.2018	23.05.2018	04.06.2018	-	3 600 000	80 042	3 680 042
26.04.2002	06.05.2002		1 270 000	1 350 000	7 849	1 357 849

Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 8 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
43
dager

Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 8 grunnkrets siste 9 mnd

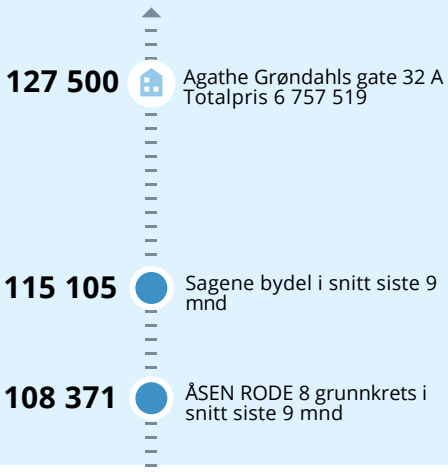
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 2.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Agathe Grøndahls gate 32 A, 0478 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 17

Andelsnummer 89

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 08.07.2026 **Rapportdato:** 31.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22779-1011 **Referansenummer:** YE9001

Foretak: NORSKE BOLIGRAPPORTER 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.

Norske Boligrapporter AS

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter består av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Rapportansvarlig



Cristopher Hummervoll
Uavhengig Takstingeniør
ch@norskeboligrapporter.no
416 43 719

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1924

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i tegl.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Tregulv.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,83 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk, varmekabler bad, peis.

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

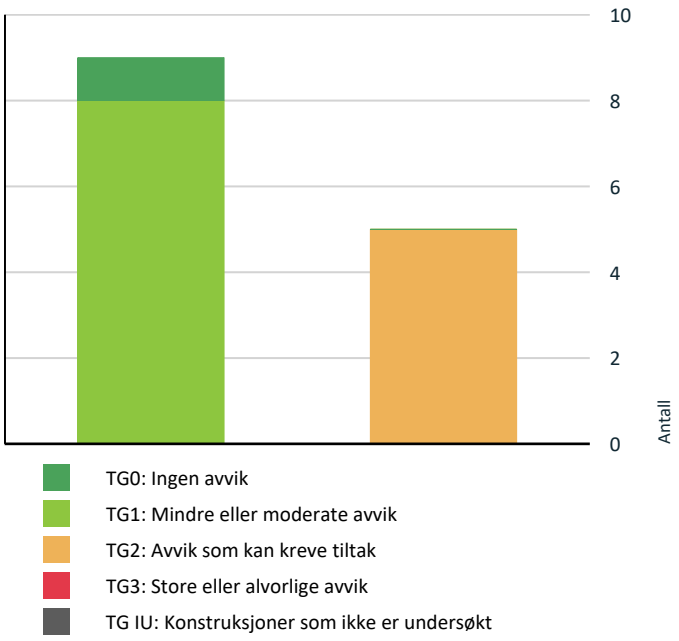
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1924

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2004.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.
• Det er registrert avvik i den ytre tettingen/vannavledningen rundt vinduet. Avviket kan øke muligheten for at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som over tid kan gi fuktrelaterte skader.
• Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Når overflatebehandlingen brytes ned, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til fuktinntrenging, noe som øker risikoen for råte og skader i treverket. Forholdet tilsier behov for vedlikehold, som skraping og ny overflatebehandling.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

tregulv, malte overflater tak og vegger.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2021.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 40 mm.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, veggmontert toalett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og

Tilstandsrapport

vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Elektrisk vifte.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Elektrisk avtrekksvifte er montert i en kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon. Slike kanaler er avhengige av temperatur- og trykkforskjeller, og avtrekket vil derfor variere. Når viften ikke er i drift, kan ventilasjonen bli redusert og gi økt fuktbelastning. Mekanisk vifte i denne typen kanal kan også påvirke trykkforholdene, og i noen tilfeller gi redusert ventilasjon eller luftvandring mellom tilkoblede enheter. Det er ikke kjent om løsningen er avklart med sameiet/borettslaget.

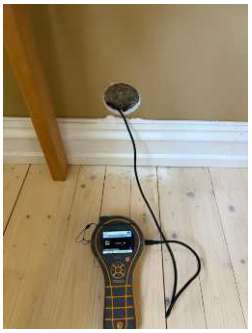
2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2021.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser. Platetopp er fra 2024.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg. Kullfilterventilator er montert. Kullfilterventilator er fra 2024.
Tilluft: Via friskluftsventiler i vinduer.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

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

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.
Automatisk lekkasjestopper i kjøkken.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• - Det er registrert noe korrosjon på fordelerstokken.
Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter. Graden av korrosjon er imidlertid vurdert som mindre, og tiltak er derfor ikke ansett som nødvendig slik forholdet er nå, men dersom korrosjonen utvikler seg eller det oppstår tegn til lekkasjer (drypping), er tiltak nødvendig.
• - Fordelerstokken er plassert over baderomshimlingen uten vanntett skap. Hvis en lekkasje skulle oppstått på rørene kan denne være vanskelig å oppdage, og tilstøtende konstruksjoner risikerer vannskader.
• - PEX-rør (plastrør) er koblet direkte til varmtvanns-berederen.
Plastrørene tåler ikke like høy varme som berederen kan gi, og kan derfor bli sprø over tid. Det øker risikoen for lekkasjer i tilkoblingen.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:
• - Det er installert elektrisk vifte på et ventilasjonsrør som normalt fungerer med naturlig oppdrift.
Når en mekanisk vifte kobles til et felles oppdriftsrør, kan den endre trykkforholdene og redusere luftstrømmen fra andre leiligheter eller presse lukt og fukt tilbake i systemet. Det er ikke kjent om styret har godkjent inngrepet.
• - Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 107 liter, produsert i 2014.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurdering av avvik:
• Det er fremlagt samsvarserklæring for utført elektrisk arbeid. Samsvarserklæringen inneholder imidlertid ingen beskrivelse av hvilke arbeider som er utført, og viser kun til «iht. tilbud». Tilbudet er ikke fremlagt, og dokumentasjonen gir derfor ikke grunnlag for å vurdere omfanget eller innholdet av det utførte arbeidet. På grunn av manglende beskrivelse og utilstrekkelig dokumentasjon anbefales det at en kvalifisert elektrofaglig virksomhet foretar en kontroll av det elektriske anlegget for å verifisere at utførte arbeider er forskriftsmessig utført og dokumentert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

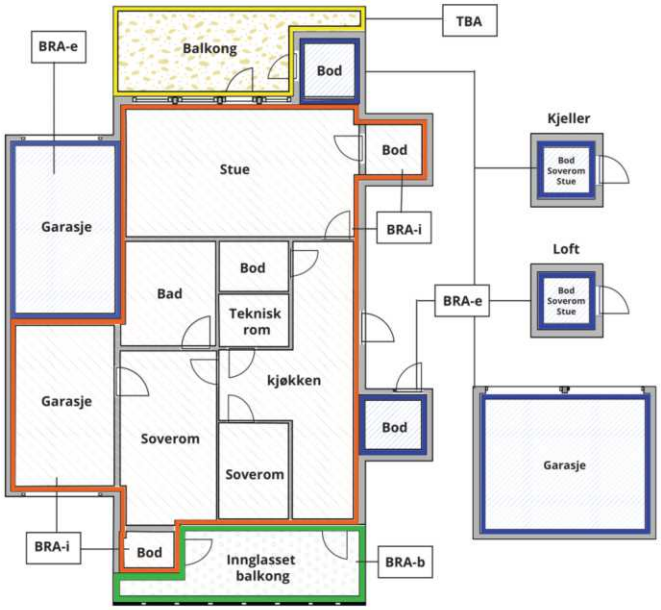
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	53			53	
Kjeller		9		9	
SUM	**53**	**9**			
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, bad, kjøkken, soverom, soverom, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Boder er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Det er en tilhørende loftsbod. Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, gulvareal ble ikke målt grunnet endel oppbevaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist skriftlig bekreftelse på følgende opplyste arbeider:
Garantiskjema på varmekabler på bad.

Samsvarserklæring på elektrisk, men denne beskriver ikke arbeid som er utført.

Rørmont AS:
Det foreligger skriftlig bekreftelse fra rørlegger på at arbeid er utført, samt garanti. Det inneholder imidlertid ingen beskrivelse av hvilke arbeider som er utført, hvilke installasjoner det omfatter eller hvilket omfang arbeidet har. Utførelsen og omfanget kan derfor ikke vurderes på grunnlag av fremlagt dokumentasjon.

Følgende arbeider er opplyst om, men har ikke dokumentasjon:
Totalrenovering i 2021 av leiligheten.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2026	Cristopher Hummervoll	Takstingeniør
	Maria Børja	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	17		0	675.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Agathe Grøndahls gate 32 A

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Borettslaget Torshov Kv Xvii

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0203/BORETTSLAGET TORSHOV KV XVII	958461798	H0203		Børja Maria

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
89

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.07.2026	Egenerklæringsskjema var ikke tilgjengelig ved befaringen. Dette kan føre til at eierrelevante opplysninger ikke inngår i rapporten.	Finnes ikke		Nei
Eier	08.07.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.07.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.07.2026	
2	31.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold

Forutsetninger

til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria	Oppdragsnr.	154260134
Addresse	Agathe Grøndahls gate 32A		
Postnr.	0478	Sted	OSLO
Selgers navn	Maria Børja		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Overtok 15. september 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

40442725

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tidl. hadde leil. wc og separat dusjrom. Forrige eier totalrenoverte 2020/2021 hele boligen inkl. baderom.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Arbeid gjort av Rørmont AS: Nye MA-rør. Subbus fjernet, mellomrom i bjelkelag og hulrom fylt med rockwoll. Avtrekksvifte m/tilbakeslagsventil og isolert rør ut m/fall. Sveisemembran. Fordeler over himling m/luke. Siklemikk frabereder (overtrykk).

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja, totalrenovert av Rørmont AS som står for garantien.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Som over, Rørmont AS står for garantien.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler installert av Leithe Elektro AS, garantiskjema signert 2021-03-01 av Vegar Sandvik i Leithe Elektro AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Leithe Elektro AS har stått for det elektroniske arbeidet i totalrenoveringen i 2020/21; samsvarserklæring med garanti signert 2021-03-01 av Vegar Sandvik i Leithe Elektro AS. Her spesifiseres arbeidet som «FEB 88 på gammelt kursopplegg».

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er en liten sprekk i muren bak pipa, noe som ikke er uvanlig i og med at bygningen er 100 år. Forrige eier oppga i 2024 «Brannvesenet har vært på befaring etter pipebrann. Dette er visst helt ufarlig og kan forekomme hvis noen fyrermed papp/papir.»

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjenner ikke til setningsskader. Litt skjeve gulv er vanlig i og med bygningens alder (100 år).

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I forbindelse med totalrenoveringen i 2020/21 har Leithe Elektro AS signert en samsvarserklæring for utført arbeid. Elektrisitet er lagt skjult inn i vegg der det er mulig.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring for det elektriske arbeidet som del av totalrenovering + garantiskjema for varmekabler signert Leithe Elektro AS i 2021. Ifølge forrige eier, som sto for renoveringen, fikk leil. helt nytt elektrisk anlegg, stort nytt baderom og kjøkken.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Leiligheten er som del av totalrenoveringen bygd om fra en toroms- til en treroms- i 2020/21, da den fikk helt nytt elektrisk anlegg, stort nytt baderom og kjøkken, ekstra soverom og nytt gulv i alle nye rom.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Initialer selger:
M B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

(2024): Gulv i stue+sov. slipt+lakkert. Nye gipsvegger i alle rom. Nye lister i alle vinduer. Elektr. lagt skjult i vegg hvor mulig. Ytre vegg i stue foret ut for isolering. Lydisolering på barnerom. Nye dører, bl.a. glassdør til barnerom fra Dominius AS.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 29.07.2026

Signert av *Maria Børja*

Initialer selger:
M B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Borettslaget Torshov KV XVII		**Vår ref.:**	37/89	**Fødselsdato eier:**	20.02.1977
Agathe Grøndahls gate 32 A		**Type:**	Frittstående borettslag		
0478 OSLO		**Eiere:**	Maria Børja		
Organisasjonsnr:	958 461 798	**Andelsnr:**	89		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 630**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	75
	Felleskostnader	2 579
	Renter og avdrag	490
	Tillegg bredbånd	486

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	57 519	Gjeld siste årsoppg.:	73 132
Klient ajourf. lån:	9 589 350	Klient gj. s. årsoppg.:	12 192 396

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987175446, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 28.07.2026: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 164

Saldo per 28.07.2026: 9 589 350

Andel av saldo: 57 519

Første termin/første avdrag: 30.01.2026 (siste termin 29.02.2040)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Øystein Lintoft
Adresse:	Agathe Grøndahls gate 32
Postnr/-sted:	0478 OSLO
E-post:	styret@torshovkvartal17.no
Webside:	www.torshovkvartal17.no

5: Restanse felleskostnader pr. 28.07.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	73 132	Andre inntekter:	2 399
Annen formue:	42 273	Utgifter:	3 437		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	89	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1923
Gårds/bruksnr:	224/13, 224/129, 224/139, 224/137, 224/135, 224/133, 224/17, 224/16, 224/20, 224/131, 224/127, 224/15, 224/14, 224/21, 224/19, 224/18
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Festet
Tomteareal:	10044.7
Årlig festeavgift:	14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75, 14 797,75
Avg. reguleres:	01.11.2031, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV XVII	**Vår ref.:**	37/89	**Fødselsdato eier:**	20.02.1977	
Agathe Grøndahls gate 32 A	**Type:**	Frittstående borettslag			
0478 OSLO	**Eiere:**	Maria Børja			
Organisasjonsnr: 958 461 798					

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89594297		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1923	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0203
Etasje:	2/H	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	037-030	P-rom	58
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

SÆRSKILTE AVTALER
Det foreligger en avtale om deling av takterasse på enkelte enheter ved en senere utbygging av loftsareal.

NØKKELBESTILLING
Ta kontakt med styret på e-post for å kjøpe nøkler, eller få endret navn på dørtelefonen.
Navneskilt til postkassen (58x94 mm) bestilles via Posten: http://skiltbutikken.posten.no/variants/109.

KABEL-TV OG BREDBÅND
Telia er leverandør av digital-TV og bredbånd. Kontakt Telia direkte for å få utlevert modem, tv-boks osv. Borettslaget har en kollektiv avtale for TV og bredbånd som kan endres eller oppgraderes, se Telia sine nettsider for mer informasjon.

VASKERI
Borettslaget har fellesvaskeri i Erika Nissens gate 1, som kan benyttes iht. oppsatte regler. Andelseiere har fri bruk av vaskeriet mot et tillegg til felleskostnadene på kr 250,- pr. måned.
Ta kontakt med styret for abonnement, dette løper inntil det blir sagt opp. Ved eierskifte må det opplyses til OBF om abonnementet skal videreføres eller ikke.

AREALUTVIDELSE
Borettslaget har egne retningslinjer for utbygging av kjeller og loft, vedtatt på generalforsamling 30.05.2002

GENERELL INFORMASJON
Nye eiere skal ha velkomstbrev
Laget har forkjøpsrett for andelseiere.
Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)
Forsikringsskade meldes via styret

Det er vedtatt egne retningslinjer for styrets mandat til å fjerne vegetasjon på generalforsamlingen 04.06.2025

UTLEIE
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad om bruksoverlating skal skje skriftlig til styret. Normalt vil det bli gitt godkjenning i samsvar med § 5-5 og § 5-6 i borettslagsloven. Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

VIKTIG INFO TIL NYE EIERE - FELLESKOSTNADER
Informasjon om e-Faktura og Avtalegiro sendes fra OBF til ny eier på e-post.
E-posten kan havne i spam-filteret, så sjekk dette. Dersom e-post med felleskostnader ikke er mottatt senest en måned etter overtakelse, ta kontakt med OBF på firmapost@obf.no.
Det anbefales at eiere "takker ja til e-faktura" i egen nettbank for å enkelt motta faktura for felleskostnader direkte i nettbanken fra første betaling.

VEDLIKEHOLD
Soil- og vannrør er hovedsakelig originalt fra byggeåret. Det har de siste årene vært noen vannlekkasjer,noen av disse har vært knyttet til senere påkoblinger gjennomført av andelseiere, ikke på grunn av rørnettets alder/tilstand. Utbedringer på vann- og avløpsrør vurderes fortløpende. Ny spyling av rørene skal derfor prioriteres. Styret anbefaler alle å melde ifra med en gang dersom avløp oppleves som tette, og det ikke er en "lokal" blokkering.
Det vises til årsmeldingen for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

FESTEKONTRAKT
Årlig festeavgift har siden 2012 vært på 185 986,-. Avtalen utløper i november 2021, og vil da fornyes automatisk, med en KPI-økning ihht varsel.

Boligopplysninger:

Borettslaget Torshov KV XVII	**Vår ref.:**	37/89	**Fødselsdato eier:**	20.02.1977
Agathe Grøndahls gate 32 A	**Type:**	Frittstående borettslag		
0478 OSLO	**Eiere:**	Maria Børja		
Organisasjonsnr: 958 461 798				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VAKTMESTER
Vaktmestertjenester leveres av Bygårdsservice AS. De har ansvar for trappevask, rydding i fellesområdene, brøyting og strøing osv.
Ved behov kan de kontaktes på telefon 47928215.

Annen informasjon:

Borettslaget Torshov KV XVII

Generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 06.05.2026, kl 18:30

Sted: Storsalen, Torshov kirke

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Torshov KV XVII onsdag 06.05.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Borettslaget Torshov KV XVII

Onsdag 06.05.2026, kl 18:30
Storsalen, Torshov kirke

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

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 265 734.-

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om øking av kostnad for kjøp av fellesareal

Kostnad for kjøp av fellesareal ble sist justert i 2021 til kr 10 000,- for kjellerareal og kr 20 000,- for loftsareal.

For å gjenspeile øking av kvadratmeterpris foreslår styret at pris for kjellerareal økes til 20 000 per kvm, og loftsareal til 30 000 per kvm.

Forslag til vedtak: Prisen for kjøp av fellesareal settes til kr 20 000,- for kjøp av kjellerareal og kr 30 000 for kjøp av loftsareal.

4.2 Forslag fra styret om å øke dugnadsbidraget

Dugnadsbidragets størrelse har ikke blitt endret siden det ble innført. Styret foreslår derfor å øke månedsbeløpet fra 50 kroner til 75 kroner.

4.3 Forslag fra styret om endring av vedtektene

Når det pusses opp kan det gi mulighet for å enkelt oppgradere borettslagets infrastruktur, som soilrør, vannrør og inspeksjonsluker. Styret foreslår følgende tillegg i vedtektene for å utnytte denne muligheten:

Arbeider som berører fellesinstallasjoner

Ved arbeid i våtrom, som bad eller WC, kjøkken, eller andre arbeider i bruksenheten som kan berøre borettslagets fellesinstallasjoner for vann og avløp, herunder riving eller åpning av vegger, gulv eller sjakter, skal andelseier varsle styret skriftlig før arbeidene igangsettes.

Styret kan, når det foreligger saklig behov, kreve adgang til bruksenheten for inspeksjon av fellesinstallasjoner, og kan i den forbindelse gjennomføre nødvendig kontroll, vedlikehold eller utbedring. Andelseier plikter å gi slik adgang.

Utbedring eller utskifting av fellesinstallasjoner kan dekkes av borettslaget, men må vurderes konkret ut fra om tiltakene anses nødvendige.

Arbeider og kostnader knyttet til tiltak inne i bruksenheten som ikke gjelder fellesinstallasjoner, dekkes av andelseier. Dersom nødvendig arbeid på fellesinstallasjoner skyldes skade eller feil forårsaket av nåværende eller tidligere andelseier, vil eier kunne belastes for kostnaden til utbedring.

Forslag til vedtak: Foreslåtte tillegg til vedtektene vedtas med 2/3 flertall

4.4 Forslag fra styret om endring av husordensregler- Tømming av iSekk og containere

Ved flere tilfeller blir iSekk og andre avfallsløsninger stående fulle i lang tid i forbindelse med oppussingsprosjekter.

Styret foreslår følgende tillegg i husordensreglene:

Dersom container, "iSekk" e.l. benyttes av andelseiere skal disse plasseres slik at de ikke er til hinder for andre, og ikke på plen.

Når en beholder er full skal den umiddelbart bli hentet.

Forslag til vedtak: Husordensreglene endres som foreslått

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Øystein Lintoft

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Bjørnar Solberg

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Helge Rønningsen, Lise Helland og Serianne Asak

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Catharina Sletner, Snorre Larsen, Kari Melum, Frøydis Enstad og Brigt Vaage

5.4 Valg av valgkomité

Medlemmer som har fullført sin periode: Hans Kjæstad, Ole Kvissel, Sissel Antonsen

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vel møtt!

Oslo, 17.04.2026

Styret i Borettslaget Torshov KV XVII

Styreleder, Øystein Lintoft
Styremedlem, Helge Atle Rønningsen
Styremedlem, Bjørnar Solberg
Styremedlem, Lise Salen Helland
Styremedlem, Serianne Solberg Asak
1. varamedlem, Catharina Sletner
2. varamedlem, Snorre Myrlund Larsen
3. varamedlem, Kari Melum
4. varamedlem, Frøydis Enstad
5. varamedlem, Brigt Harr Vaage

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Borettslaget Torshov KV XVII

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Øystein Lintoft
Styremedlem, Helge Atle Rønningsen
Styremedlem, Bjørnar Solberg
Styremedlem, Lise Salen Helland
Styremedlem, Serianne Solberg Asak
1. varamedlem, Catharina Sletner
2. varamedlem, Snorre Myrlund Larsen
3. varamedlem, Kari Melum
4. varamedlem, Frøydis Enstad
5. varamedlem, Brigt Harr Vaage

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Torshov KV XVII

Borettslaget Torshov KV XVII er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 958461798. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 114 boligenheter.

Digital utsendelse av dokumenter

Borettslaget Torshov KV XVII har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post. Dette gjelder kun eiere som ikke bor i borettslaget. Styret vil i første omgang dele ut informasjon direkte i enhetens postkasse.

Dersom styret vet at eier ikke bor på adressen, vil informasjon sendes på e-post eller som Digipost/brevpost. Det er derfor viktig at det informeres ved bruksoverlatelse.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester med Bygårdsservice. Vaktmesterselskapet utfører rengjøring av oppgangene, klipping av plenarealet snømåking og strøing mm.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-TV og bredbåndstjenester. Informasjon og nødvendig utstyr leveres direkte fra Telia.

Nøkler, skilt

Ta kontakt med styret på e-post for å kjøpe nøkler, eller få endret navn på dørtelefonen.

Navneskilt til postkassen (58x94 mm) bestilles via Posten: skilthandelen.no.

Vaskeri

Borettslaget har fellesvaskeri i Erika Nissens gate 1, som kan benyttes iht. oppsatte regler. Andelseiere har fri bruk av vaskeriet mot et tillegg til felleskostnadene på kr 250,- pr. måned. Ta kontakt med styret for abonnement, dette løper inntil det blir sagt opp. Ved eierskifte må det opplyses til OBF om abonnementet skal videreføres eller ikke.

Bruksoverlating/utleie

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad om bruksoverlating skal skje skriftlig til styret. Normalt vil det bli gitt godkjenning i samsvar med § 5-5 og § 5-6 i borettslagsloven. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

I 2025 ble det registrert 5 bruksoverlatinger.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

- Planleggingsarbeid for utskifting av brannvarslingssensorer.
- Vurdering av tilstand på hovedstrømledninger.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Torshov KV XVII er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89594297.

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

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

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

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 10 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2025
- Trukket strømpe i overvannsledninger fra kummer i bakgården og ut til offentlig avløp.

2024
- Byttet den ene nedgravde avfallscontaineren i bakgården fra en 5000L tank til 3000L tank.
- Plantet busker rundt blokken mot gatene.

2023
- Klargjøring av avløpsrør for inspeksjon og utbedring ved montering av nye stakeluker.

2021
- Vedlikeholdsspyling av avløpsrør. Videre oppgradering av sykkelskur.

2020
- Nedgravde søppelcontainere anlagt midt i gården. Tidligere søppelskur frigjort for sykkelparkering.

2020
- Alle lamper i fellesområdene er byttet til moderne LED-lamper, med bevegelsessensorer.

2019
- Utvidelse av løsning for overvann i nedre gård. Ny uteplass i nedre gård.
- Rehabilitering av «tårnet» i øvre gård. Full gjennomgang og utbedring av tak på hele gården.
- Reparasjon av mindre skader på nedre del av fasaden rundt hele gården.

2018
- Drenering langs fasade og oppgradering av utebelysning samt montering av bom

2017
- Drenering langs fasade

2016

- Montert brannalarmanlegg, brannsikret internvindu i oppganger, renovert to takterrasser.

2014
- Alle avløpsrør spylt og kontrollert.

2012
- Rehabilitert piper og montert nye dørtelefoner.

2006
- Skiftet vinduer og stoppekraner

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 9 møter og behandlet over 70 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på klargjøring for og utføring av rørinspeksjoner og utbedring av soil- og overvannsrør der dette har vært nødvendig.

Arbeid med "oppstramming" av beplantning i bakgården har begynt, der trær og busker beskjæres til sin opprinnelig tiltenkte størrelse. Det store piletreet øverst i gården, som hadde kommet i konflikt med bygningsmassen, har blitt felt.

Planleggingsarbeid for utskifting av brannvarslingssensorer ble gjennomført, samt vurderinger av tiltak for å redusere antall pipebranner. Når det gjelder sistnevnte oppfordrer styret alle til å sette seg inn i hvordan man fyrer korrekt, kostnad for å skifte stålrør i pipene ved en eventuell pipebrann er høy.

Inspeksjon av hele taket har blitt gjennomført. Det ble ikke avdekket feil på selve takkonstruksjonen, men store skader på fem karnappvinduer ble dokumentert. Disse vil bli utbedret i 2026. Det ble også funnet store mengder mose på den aller mest nordvendte delen av taket, som på sikt må fjernes. Disse to punktene viser verdien av å jevnlig gjennomføre denne typen inspeksjoner.

17.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Torshov KV XVII

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	6 666 702	6 250 996	6 558 112	6 912 641
Sum		**6 666 702**	**6 250 996**	**6 558 112**	**6 912 641**
Andre inntekter	2	0	70 171	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**70 171**	**0**	**0**
Sum		**6 666 702**	**6 321 167**	**6 558 112**	**6 912 641**
Forretningsførsel og revisjon	3	343 567	309 072	324 500	365 000
Lønn og honorar	4	303 202	295 519	295 519	303 202
Vedlikehold	5	907 480	2 091 011	1 200 000	1 300 000
Eksterne tjenester	6	537 043	518 307	470 000	528 000
Kabel-tv og bredbånd		672 428	645 947	646 750	664 215
Forsikring		646 928	588 458	630 000	707 000
Kommunale avgifter		1 366 155	1 308 098	1 450 000	1 570 000
Festeavgifter		236 764	236 764	236 764	236 764
Brensel og strøm		72 883	75 475	100 000	77 000
Andre driftsutgifter	7	138 110	225 251	160 000	135 000
Tap o.l		-17 455	0	0	0
Sum		**5 207 107**	**6 293 901**	**5 513 533**	**5 886 181**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**1 459 595**	**27 266**	**1 044 579**	**1 026 460**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**1 459 595**	**27 266**	**1 044 579**	**1 026 460**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	212 199	188 916	0	0
Renteinntekter	8	132 383	139 372	0	0
Rentekostnad	9	572 828	614 714	581 745	508 164
Andre finansposter	10	55 343	52 112	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-172 903**	**-234 314**	**-581 745**	**-508 164**
Årsresultat	**11**	**1 286 692**	**-207 048**	**462 834**	**518 296**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-415 855	-405 735	-429 637	-472 625
Endring i disponible midler	**11**	**870 837**	**-612 783**	**33 197**	**45 671**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	17, 18	5 811 309	5 811 309
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	2 500	2 500
Sum anleggsmidler		**5 813 809**	**5 813 809**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		13 464	85 609
Til gode av forretningsfører		309	1 100
Forskuddsbetalte kostnader	13	1 445 546	1 291 160
Andre fordringer		0	12 263
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter/styrekasse		4 662	4 494
Innestående på driftskonto		3 512 482	2 756 638
Innestående på særvilkår		435 110	420 911
Sum omløpsmidler		**5 411 573**	**4 572 175**
SUM EIENDELER		**11 225 382**	**10 385 984**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	35 000	35 000
Annen egenkapital 1.1		-709 742	-502 694
Årets resultat	11	1 286 692	-207 048
Sum egenkapital	**15**	**611 950**	**-674 742**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	9 824 757	10 240 612
Sum langsiktig gjeld		**9 824 757**	**10 240 612**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		33 688	28 305
Gjeld til forvaltningsklient		2 499	2 499
Leverandørgjeld		721 981	724 410
Påløpne renter		24 482	27 875
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	18 121
Annen kortsiktig gjeld		6 025	18 904
Sum kortsiktig gjeld		**788 675**	**820 114**
Sum gjeld		**10 613 432**	**11 060 726**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 225 382**	**10 385 984**

Oslo 31.12.25
Styret i Borettslaget Torshov KV XVII

Sted:_____, dato:_____

Øystein Lintoft Styreleder	Lise Salen Helland Styremedlem	Serianne Solberg Asak Styremedlem
Helge Atle Rønningsen Styremedlem	Bjørnar Solberg Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	4 903 126	4 428 984	4 899 981	5 159 637
3607 Renter og avdrag	1 011 504	1 036 872	1 011 382	980 789
3613 Salg av nøkler	1 000	0	0	0
3625 Inntekt bredbånd	643 872	665 190	646 749	664 215
3630 Dugnadsbidrag	41 700	43 200	0	42 000
3690 Andre inntekter	500	0	0	0
3692 Inntekt vaskeri	65 000	76 750	0	66 000
Sum	**6 666 702**	**6 250 996**	**6 558 112**	**6 912 641**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8400 Andre inntekter	0	70 171	0	0
Sum	**0**	**70 171**	**0**	**0**

Andre inntekter i 2024 er tilskudd fra Oslo Kommune Klimaetaten.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	7 500	7 125	8 500	10 500
Forretningsførerhonorar	253 464	242 490	251 000	260 500
Aksjeutbytte fra OBF	-212 199	-188 916	0	0
Annen regnskapsførsel	82 603	59 457	65 000	94 000
Sum	**131 368**	**120 156**	**324 500**	**365 000**

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

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	265 734	259 000	259 000	265 734
Arbeidsgiveravgift	37 468	36 519	36 519	37 468
Sum	**303 202**	**295 519**	**295 519**	**303 202**

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

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	506 272	946 325	1 200 000	1 300 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	303 443	917 324	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	97 765	219 362	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	8 000	0	0
Sum	**907 480**	**2 091 011**	**1 200 000**	**1 300 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	464 283	444 660	455 000	473 000
6360 Renhold	18 640	8 000	0	20 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	10 529	15 000	10 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	54 120	55 118	0	25 000
Sum	**537 043**	**518 307**	**470 000**	**528 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500 Verktøy og redskaper	0	6 924	0	0
6550 Driftsmateriale	0	1 915	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 177	1 069	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 755	0	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	9 603	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 084	13 280	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	6 545	6 294	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	10 212	24 060	0	0

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
7790 Andre driftskostnader	105 735	171 708	160 000	135 000
Sum	**138 110**	**225 251**	**160 000**	**135 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	131 625	135 046	0	0
8053 Renteinntekt særvilkår 1503.42.11555	168	174	0	0
8059 Andre renteinntekter	0	4 152	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	590	0	0	0
Sum	**132 383**	**139 372**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8144 Lånenr 8398.71.75446	0	614 714	581 745	0
8146 Renter gjeldsbrevlån	572 828	0	0	508 164
Sum	**572 828**	**614 714**	**581 745**	**508 164**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	55 343	52 112	0	0
Sum	**55 343**	**52 112**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**3 752 061**	**4 364 845**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	1 286 692	-207 048
Avdrag langsiktig lån	-415 855	-405 735
B. Årets endring i disponible midler	**870 837**	**-612 783**
C. Disponible midler 31.12	**4 622 898**	**3 752 061**

Note 12 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
Sum	**2 500**	**2 500**

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

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	682 462	646 928
1749 Forskuddsbetalte kostnader	763 084	644 232

	Regnskap 2025	Regnskap 2024

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

Sum	**1 445 546**	**1 291 160**

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 117 andeler á kr 100 per rom.

Note 15 - Egenkapital

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

Note 16 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	opplåning samt innfrielse av eksisterende lån
Lånenummer:	**83987175446**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.35 %
Beregnet innfridd:	29.02.2040
Opprinnelig lånebeløp:	13 473 000
Lånesaldo 01.01:	10 258 733
Avdrag i perioden:	433 976
Lånesaldo 31.12:	**9 824 757**
Saldo 5 år frem i tid:	7 164 648

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987175446	1	173 152	173 152
	1	157 329	157 329
	1	138 628	138 628
	2	136 907	273 814
	1	133 543	133 543
	1	129 056	129 056
	1	128 801	128 801
	1	128 372	128 372
	1	127 242	127 242
	1	127 036	127 036
	1	125 812	125 812
	1	124 726	124 726
	1	123 922	123 922
	1	121 991	121 991
	1	119 578	119 578
	1	116 576	116 576
	1	114 877	114 877
	1	114 681	114 681
	1	113 617	113 617
	1	113 430	113 430
	1	112 661	112 661
	1	112 603	112 603
	3	111 642	334 926
	1	110 816	110 816
	1	109 917	109 917
	1	107 326	107 326
	1	106 173	106 173
	1	105 985	105 985

Lån

1	103 617	103 617
1	102 406	102 406
1	101 883	101 883
1	101 508	101 508
1	101 490	101 490
1	100 860	100 860
1	100 739	100 739
1	99 684	99 684
1	98 071	98 071
1	96 842	96 842
1	94 420	94 420
1	93 773	93 773
1	93 692	93 692
1	93 089	93 089
1	93 004	93 004
1	92 772	92 772
1	92 392	92 392
1	90 300	90 300
1	90 247	90 247
1	89 483	89 483
1	87 405	87 405
1	87 137	87 137
1	86 386	86 386
2	82 311	164 622
1	81 506	81 506
1	76 198	76 198
2	75 179	150 358
1	74 214	74 214
3	73 195	219 585
1	72 122	72 122
3	71 211	213 633
1	70 840	70 840
2	70 031	140 062
6	69 012	414 072
3	68 101	204 303
2	67 028	134 056
4	66 117	264 468
1	65 500	65 500
3	64 937	194 811
2	64 025	128 050
2	63 007	126 014
4	60 915	243 660
4	58 931	235 724
1	57 323	57 323
3	56 894	170 682
8	40 646	325 168

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 5 811 309. Pantet er på 15 millioner kroner.

Note 17 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 811 309
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 811 309
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 811 309

Antatt levetid i år :

Note 18 - Bygninger

Bygningene er oppført i 1921-1923, og Borettslaget ble stiftet i 1954. Anskaffelseskostnaden var kr 5 811 309. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Torshov KV XVII.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Torshov KV XVII

Styreleder	Øystein Lintoft (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Lise Salen Helland (sign.)	20.03.2026
Styremedlem	Serianne Solberg Asak (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Bjørnar Solberg (sign.)	22.03.2026
Styremedlem	Helge Atle Rønningsen (sign.)	20.03.2026

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kv XVII

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torshov Kv XVII som viser et overskudd på NOK 1 286 692. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 07.04.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 7. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 07.04.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

07.04.2026 17:23:57

Signaturmetode

Buypass (NO)

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov KV XVII onsdag 06.05.2026 kl. 18:30 - Storsalen, Torshov kirke.

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

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 14 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 14 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Øystein Lintoft ble valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap og det overskytende overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det kom inn forslag fra forsamlingen om at honoraret økes med ca 3 % (KPI). Ny sum = kr 274 000,-. Det ble votert over følgende to alternativ:

1. opprinnelig forslag på kr 265 734,-
2. forslag fra forsamlingen på kr 274 000,-

Vedtak:
Det ble vedtatt med 11 stemmer for og tre avstående stemmer å honorere styret med kr 274 000,-

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om øking av kostnad for kjøp av fellesareal

Det vedtas at prisen for kjøp av fellesareal settes til kr 20 000,- for kjøp av kjellerareal og kr 30 000 for kjøp av loftsareal.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

4.2 Forslag fra styret om å øke dugnadsbidraget

Det vedtas at dugnadsbidraget økes fra 50 kroner til 75 kroner pr mnd. med virkning fra 01.07.2026.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

4.3 Forslag fra styret om endring av vedtektene

Det vedtas at vedtektene får følgende tillegg:

"Arbeider som berører fellesinstallasjoner

Ved arbeid i våtrom, som bad eller WC, kjøkken, eller andre arbeider i bruksenheten som kan berøre borettslagets fellesinstallasjoner for vann og avløp, herunder riving eller åpning av vegger, gulv eller sjakter, skal andelseier varsle styret skriftlig før arbeidene igangsettes.

Styret kan, når det foreligger saklig behov, kreve adgang til bruksenheten for inspeksjon av fellesinstallasjoner, og kan i den forbindelse gjennomføre nødvendig kontroll, vedlikehold eller utbedring. Andelseier plikter å gi slik adgang.

Utbedring eller utskifting av fellesinstallasjoner kan dekkes av borettslaget, men må vurderes konkret ut fra om tiltakene anses nødvendige.

Arbeider og kostnader knyttet til tiltak inne i bruksenheten som ikke gjelder fellesinstallasjoner, dekkes av andelseier. Dersom nødvendig arbeid på fellesinstallasjoner skyldes skade eller feil forårsaket av nåværende eller tidligere andelseier, vil eier kunne belastes for kostnaden til utbedring."

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

4.4 Forslag fra styret om endring av husordensregler- Tømming av iSekk og containere

Det vedtas at husordensreglene får følgende tillegg:

"Dersom container, "iSekk" e.l. benyttes av andelseiere skal disse plasseres slik at de ikke er til hinder for andre, og ikke på plen. Når en beholder er full skal den umiddelbart bli hentet."

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Øystein Lintoft ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Bjørnar Solberg ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Catharina Sletn, Otto Vik Mathisen, Kari Melum, Kristine Haugland og Frøydis Enstad ble valgt for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Hans Gjeisar Kjæstad, Ole Kvissel og Sissel Antonsen ble valgt som valgkomite for ett år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl.20:09

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Øystein Lintoft for 2 år
- Styremedlem: Bjørnar Solberg for 2 år
- Styremedlem: Helge Rønningsen 1 år igjen
- Styremedlem: Lise Helland 1 år igjen
- Styremedlem: Serianne Asak 1 år igjen
- Varamedlem: Catharina Sletner for 1 år
- Varamedlem: Otto Vik Mathisen for 1 år
- Varamedlem: Kari Melum for 1 år
- Varamedlem: Frøydis Enstad for 1 år
- Varamedlem: Kristine Haugland for 1 år

Protokoll for Borettslaget Torshov KV XVII

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	07.05.2026
Protokollvitne	Øystein Lintoft (sign.)	06.05.2026

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XVII

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn Borettslaget Torshov Kvartal XVII. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 117 boliger, med andeler pålydende *NOK 100*,- pr rom på stiftelsestidspunktet, kjøkken regnet som rom. Det er tilknyttet en andel til hvert rom i den bolig andelen gir bruksrett til. Hver andelseier kan bare ha bruksrett til en bolig, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

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

[1] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

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

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett. Deretter har andelseiernes slektninger i rett opp- eller nedadstigende linje forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarns som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig ved oppslag i oppgangene om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av disse vedtekter og borettslagsloven.[2]

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget og eller forretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Andelseier som benytter forkjøpsretten til å overta ny andel i borettslaget, må overdra den gamle andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Dette må skje innen 6 måneder fra overtakelse av ny andel

Er det flere andelseiere som ønsker å benytte forkjøpsretten bestemmer styret på grunn av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet regnes etter dato for overtagelse av andel i laget. Står flere andelseiere etter dette med lik ansiennitet avgjøres

[2] Se særregler i borettslagsloven § 4-16 annet ledd når forkjøpsretten utløses ved tvangssalg og arv.

fordelingen ved loddtrekning mellom disse andelseierne. Styret kan fravike regelen om ansiennitet dersom særlige grunner tilsier det.

Ønsker ingen andelseiere å benytte forkjøpsretten har disses slektninger i rett opp- eller nedadstignede linje forkjøpsrett. Fosterbarn som står i samme stilling som livsarvinger har forkjøpsrett på like vilkår som livsarvinger. Er det flere slektninger som ønsker å benytte forkjøpsretten avgjør styret hvem som skal få overta andelen ved loddtrekning. Styret kan fravike denne tildelingsregel om særlige grunner tilsier det. De øvrige bestemmelser om gebyrer og krav til innbetaling av løsningssum gjelder tilsvarende.

Om rettigheter og plikter mellom laget forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-20.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Andelseier har enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

Det må søkes på nytt for hver gang bruken overlates til en annen.

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

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for betaling av fellesutgifter og bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i. Andelseier er forpliktet til å gi den han overlater bruken til all informasjon om husordensregler og vedtekter som gjelder i laget.

Ved bruksoverlating av hele eller deler av andelen skal adkomst til leiligheten skje via andelens primære inngangsdør. Sekundærdører på loft/kjeller, eller på samme plan i sammenslåtte andeler, skal ikke benyttes til adkomst. Styret kan pålegge utleier at sekundærinnganger blokkeres for vanlig adkomst fra fellesarealene

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.[3] Skulle det oppstå sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen kan godkjenningen trekkes tilbake.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseier kan ikke gjøre ombygging eller omdisponering av rom i egen leilighet uten styrets godkjenning. Med dette menes også omlegging av rør og ventilasjon. Styret kan nekte godkjenning dersom andelseier ikke fremlegger dokumentasjon på at arbeidet blir fagmessig utført, eller at det ikke blir gjort nødvendige støydempende tiltak

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

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

[3] Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

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

Andelseier plikter selv å bekoste utgifter i forbindelse med skader som ikke dekkes av egen eller borettslagets forsikringer. Andelseier dekker den til enhver tid gjeldende egenandel.

Andelseier plikter å vedlikeholde renner, nedløp og beslag på takterrasse, terrassegulv, dører og vinduer på takterrassen og påse at disse til enhver tid fungerer tilfredsstillende. Skader skal utbedres uten unødig opphold og melding om dette skal gis styret

4.3 Arbeider som berører fellesinstallasjoner

Ved arbeid i våtrom, som bad eller WC, kjøkken, eller andre arbeider i bruksenheten som kan berøre borettslagets fellesinstallasjoner for vann og avløp, herunder riving eller åpning av vegger, gulv eller sjakter, skal andelseier varsle styret skriftlig før arbeidene igangsettes.

Styret kan, når det foreligger saklig behov, kreve adgang til bruksenheten for inspeksjon av fellesinstallasjoner, og kan i den forbindelse gjennomføre nødvendig kontroll, vedlikehold eller utbedring. Andelseier plikter å gi slik adgang.

Utbedring eller utskifting av fellesinstallasjoner kan dekkes av borettslaget, men må vurderes konkret ut fra om tiltakene anses nødvendige.

Arbeider og kostnader knyttet til tiltak inne i bruksenheten som ikke gjelder fellesinstallasjoner, dekkes av andelseier. Dersom nødvendig arbeid på fellesinstallasjoner skyldes skade eller feil forårsaket av nåværende eller tidligere andelseier, vil eier kunne belastes for kostnaden til utbedring."

4.4 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.5 Bygningsmessige arbeider

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

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

Ved oppussing skal ikke murpuss fjernes mellom andelene med mindre denne erstattes med et nytt materiale med tilsvarende eller bedre støydempende og brannhemmende egenskaper.

I gården har vi naturlig ventilasjon. Det går flere vertikale ventilasjonskanaler gjennom hver leilighet, med flere spalter for ventilasjon. For at dette skal virke er det svært viktig at man ikke hindrer den naturlige luftstrømmen, enten ved å tette igjen eller gjennombore den vertikale sjakten eller sette på elektriske vifter. Det er ikke anledning til å montere mekanisk/elektrisk vifte mot disse kanalene. Bruk kjøkkenventilator.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndriving-fordeling

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Sammen med felleskostnadene inndriver borettslaget eventuelle kostnader for kollektive avtaler som fordeles med lik sum for hver andel (som f.eks. TV og nettjenester).

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[4]

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om

[4] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om

gangen om ikke annet bestemmes av generalforsamlingen. Varamedlemmer tjenestegjør et år om gangen. Styrets leder velges særskilt.

Borettslaget styremedlemmer i Kvartalsstyret velges av borettslagets styre. Ett styremedlem skal velges blant styremedlemmene i borettslaget. Øvrige medlemmer bør velges blant medlemmene og varamedlemmene i borettslagets styre.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Utbygging av kjeller og loft

7.1 Formål

Borettslagets målsetting er at Torshov kv. XVII skal være et trygt og godt sted å bo for enslige, eldre og barnefamilier. Dermed ønsker vi i størst mulig grad å stimulere til utbygging av kjeller- og loftsarealene, slik at det kan etableres flere 3, 4 og 5 roms leiligheter.

Med denne bakgrunn vedtok generalforsamlingen 30.05.2002 et prinsippvedtak om at fellesarealer i kjeller og på loft skal kunne tillegges vertikalt tilstøtende andelsleilighet som boligareal, forutsatt at andelseieren søker om det, og forutsatt at vilkårene for utbygging for øvrig er til stede.

Laget har i generalforsamlingen 30.05.2002 vedtatt prinsippløsninger for utbygninger og veileder for saksbehandling og bygningsmessige rammer. Prinsippløsningene og veileder tar hensyn til de andelseiere som ikke har mulighet til å utvide leilighetene sine, slik at ikke alt fellesareal på loft og i kjeller disponeres til boligareal.

Med basis i disse vedtak har styret fullmakt til, og forutsettes å godkjenne standard lofts- og kjellerutbygninger dersom det ikke foreligger tungtveiende innvendinger fra naboer.

Andre ut- og ombygningssaker som avviker fra standard behandles av generalforsamlingen jfr vedtektenes punkt 6.9.

Utbygningssaker som er avvist eller ikke innvilget av styret kan tas opp på generalforsamlingen som kan endre styrets avgjørelse med to tredjedels flertall jfr borettslagslovens § 8-9.

7.2 Utbygningstillatelse

Utbygningstillatelse gjelder kun andelshaveren som søker denne og kan ikke overdras ved salg eller annen overføring av leiligheten.

En andelseier har ikke anledning til å kjøpe en ny andel for sammenslåing med eksisterende andel, dersom hele den nye andelen ikke benyttes. Det vil si at man ikke kan minske størrelsen på en andel ved å innlemme deler av den i en annen andel.

7.3 Utbygningsareale

Det gis bare tilsagn til utbygning av maksimalt det arealet som ligger over/under egen leilighet. I de tilfeller hvor det av naturlige grunner er mest praktisk å gå ut over/begrense dette arealet, har styret myndighet til å gjøre dette.

7.4 Skisser

Søkeren skal lage skisser over loft/kjeller slik det ser ut før og etter utbygging. Dette behøver ikke være arkitekttegninger, men skal tydelig vise hvordan evt. ny bodfordeling blir, hvor evt. fellesrom (styrerom, vaskeri, etc.) er tenkt flyttet, hvor stort areal som er tenkt utbygd og hvilke endringer det blir på gårdens fasade.

7.5 Varsel til naboer i oppgangen

Utbygger skal skriftlig varsle samtlige beboere i oppgangen, basert på skisser som beskrevet ovenfor.

7.6 Styrets godkjennelse av byggesøknaden

Utbygger skal søke styret og godkjennelse av skisser. Søknaden skal være ledsaget av uttalelse fra andelseierne i samme oppgang. Styret står fritt til å godkjenne eller avslå søknaden. Ved vurderingen skal styret blant annet vektlegge hvorvidt et kvalifisert flertall (2/3) av andelseierne i oppgangen er positive til en utbygning, samt hvorvidt det i skissene er tatt tilstrekkelig hensyn til fellesarealer.

7.7 Søknadens gyldighet

Utbygger skal innen seks måneder etter å ha mottatt godkjennelse fra styret, søke Plan- og bygningsetaten om godkjennelse av byggesøknaden. I de tilfeller hvor nevnte frist ikke blir overholdt, er styrets godkjennelse av utbygningssøknaden ugyldig.

7.8 Kontrakt

Utbygger skal forevise styret igangsettelsestilsagn fra Plan- og bygningsetaten før arbeidet kan begynnes. Styret skal deretter foreta oppmåling av arealet. Dette arealet danner grunnlag for beregning av kjøpesum og nye felleskostnader. Det skrives kontrakt mellom borettslaget og andelseieren. Felleskostnader for det ervervede areal betales fra denne dato.
Utbygning kan ikke påbegynnes før kontrakt er undertegnet og kjøpesum innbetalt.

7.9 Bod

Alle leiligheter skal ha en kaldbod på loftet og en i kjelleren. Kjellerboden er en sportsbod og skal være på minimum 5 kvm. Loftsboden er en klesbod. De andelseierne som har bygget ut på loft og som har innlemmet sin klesbod i leilighetsarealet, har ikke krav på klesbod i fellesareal.

a) Loftsbod under skråtak skal ha et gulvareal på minst 5 kvm.
b) Loftsbod med rette vegger skal ha et gulvareal på minst 3 kvm. Høyde skal være minimum 1,5 m.

7.10 Kjøpesum og fellesutgifter

Fellesutgiftene følger de gjeldende fellesutgifter pr. kvm. i borettslaget ellers.

7.11 Andre kostnader

Kostnader ved flytting av fellesrom, boder, installasjoner, etc. dekkes i sin helhet av utbygger.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

8.2 Revisjon

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

8.3 Endring av vedtekter

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

Sist revidert på generalforsamling 16. Juni 2011

Borettslaget
Torshov Kv. XVII

ERIKA NISSENS GATE 1-13 AGATHE GRØNDAHLS GATE 24 – 40

ORDENSREGLER

(redigert mai 2026)

Pgf. 1 – BRUDD PÅ HUSORDEN

Andelseier plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at reglene blir overholdt av andre husstandsmedlemmer, samt andre som gis adgang til leiligheten. Dersom andelseier ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til bestemmelsene, kan borettslagets styre ved alvorlige eller gjentatte brudd, forlange at andelseier flytter med 1 – en måned, varsel.

Pff. 2 – BRUK AV LEILIGHETEN

1. Leiligheten skal ikke brukes slik at den er til sjenanse for andre.
2. Det skal være vanlig ro i leiligheten mellom klokken 22.00 til 07.00 på hverdager, og mellom klokken 19.00 på dager før søn- og helligdager og kl. 07.00 påfølgende hverdag for:
    - Banking, boring eller bruk av andre støyende gjenstander
    - Oppussing og større forandringsarbeider som pågår over flere dager. Dette bør fortrinnsvis utføres på dagtid. Naboer som kan tenkes bli berørt av dette skal varsles på forhånd. Det henstilles til alle parter å vise fleksibilitet i forbindelse med dette.
    - Musikkinstrumenter, sangøvelser, musikkanlegg og TV-apparater.
3. Ved støyende selskaper/fester skal naboene varsles.
4. Det er ikke tillatt å kaste ned gjenstander eller riste tøy eller tepper fra vinduer eller terrasser.
5. Det er ikke tillatt å strekke synlige klessnorer på balkongene/terrassene.
6. Utlufting av leiligheter skal ikke skje mot felles oppgang slik at sjenerende lukt kan bli påført oppgangenes øvrige beboere.
7. Det skal ikke settes søppelposer eller annet søppel i oppgangene. Dette er til sjenanse for naboer, samt at på varme dager medfører det lukt og uønsket bakterieflora.
8. Beboerne plikter å sørge for at avløp og sluk ikke går tett samt at kraner og annet utstyr som tilsluttes vanninntak og avløp er forsvarlig innstallert slik at de ikke forårsaker vannskader. Det skal ikke kastes sanitetsbind og bleier o.l. i vannklosettet. Skadevolderen er ansvarlig for alle reperasjoner og rengjøring som måtte bli nødvendig som følger av dette.
9. Andelseier er ansvarlig for vanlig vedlikehold av leiligheten inkludert vinduer og inngangsdører, samt de fellesarealer som er tilknyttet bruken av leiligheten.
10. Andelseier plikter til enhver tid å holde brannslukningsapparater og røykvarsler i forskriftsmessig stand. Disse er Borettslagets eiendom og skal ikke fjernes fra leiligheten.

Pgf. 3 – TRAPPEOPPGANGER / FELLESAREALER

1. Inngangsdører og dører til fellesrom/områder skal alltid være låst.
2. Beboerne skal holde oppganger og boder samt fellesarealer rene. Styret har per dags dato en felles vaskeordning for alle oppganger. Hovedrengjøring og vedlikehold av oppgangen, kjeller og loft skal gjøres på dugnad når dette anses påkrevet av Styret.
3. Det er forbudt å sette eller lagre sykler, barnevogner, ski, kjelker og lignende i oppgangene og på felles kjeller- og loftsareal.
4. Det er forbudt med åpen flamme og oppbevaring av brannfarlig væske/materiale utover det brannforskriftene tillater på loft og kjeller.
5. Tøy som henges til tørking på loft skal være vridd/sentrifugert slik at det ikke drypper.
6. Lyset skal slukkes når man forlater loft/kjeller og vaskerom.

Pgf. 4 – DYREHOLD

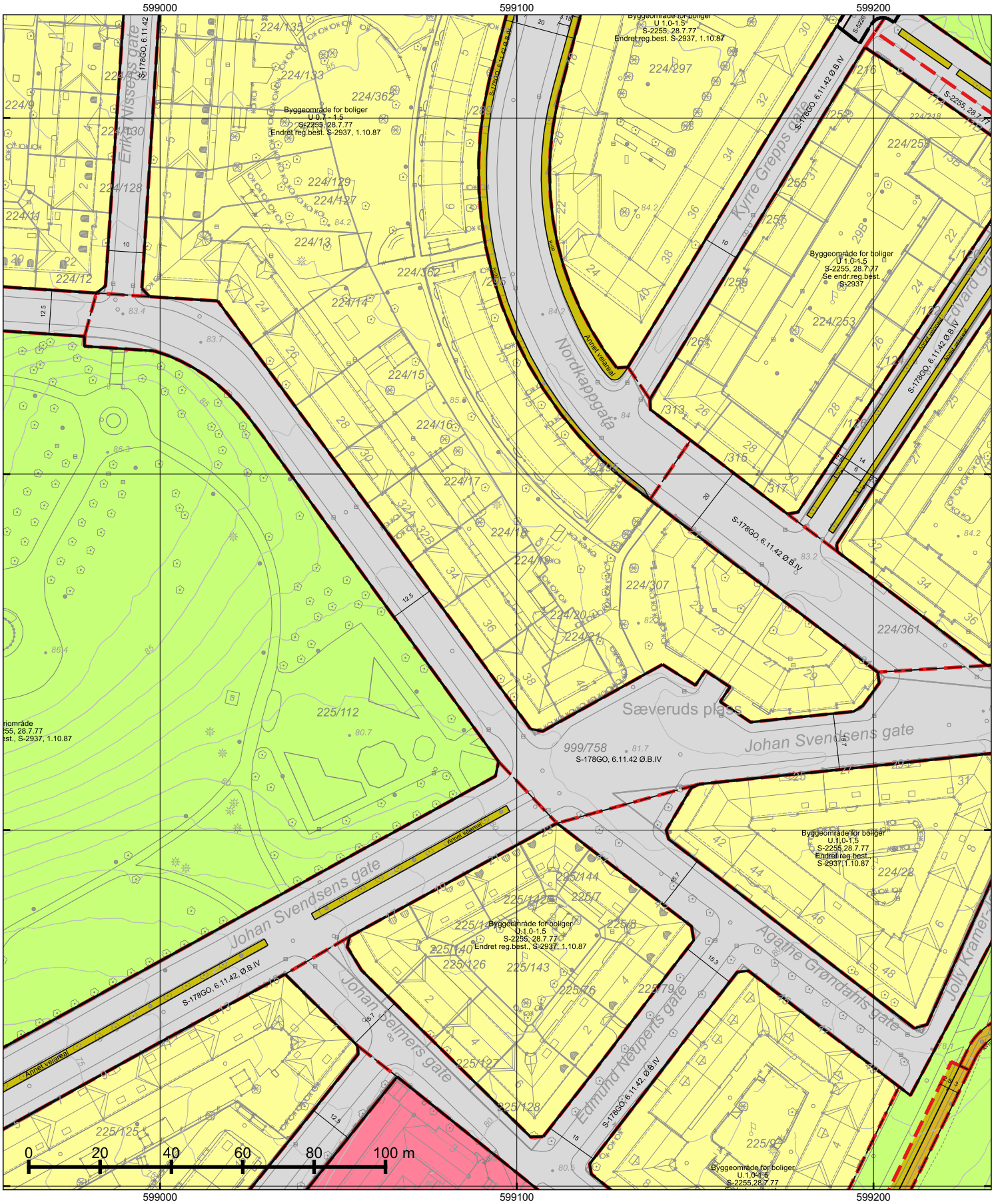
1. Det skal søkes/informeres Styret om dyrehold
2. Dyr må ikke holdes i leiligheten hvis de er til sjenanse for beboerne.
3. Hund(er) / Katt(er) skal ledsages av fører og alltid holdes i bånd innenfor borettslagets område.
4. Når hund(er) luftes, skal man påse at den ikke virker truende eller skremmende for andre. De skal føres til et egnet sted utenfor borettslaget område hvor lufting kan foregå.
5. Hund(er) / katt(er) skal holdes utenfor lekeområdene (sandkassene) for barna.
6. Ved gjentatte brudd eller klager kan Styret i borettslaget kreve at avlivning finner sted, eller at leiligheten fraflyttes.

Pgf. 5 – BRUK AV UTENDØRS AREALER

1. Det skal være alminnelig ro etter kl. 22.00
2. Beboerne plikter å verne om plener, beplantning og andre fellesanlegg. Skadevolderen er ansvarlig for reperasjoner etter hærverk og ekstra rengjøring som måtte bli nødvendig som følge av dette.
3. Matter, tøy o.l. skal kun luftes og bankes på de avsatte tørkebåsene i borettslaget. Det er ikke lov å bruke disse områdene på søn- og helligdager.
4. Kjøring på borettslagets område skal skje med gangfart og er kun tillatt i forbindelse med syketransport, legebesøk, møbeltransport eller annen transport av tunge eller uhåndterlige kolli. Styret og borettslaget har intet ansvar for skader påført kjøretøyer under kjøring eller parkering på borettslagets områder.
5. Parkering, omfattende reperasjoner, utvendig vask eller vedlikehold av kjøretøyer er ikke tillatt på borettslagets områder.
6. Det er ikke tillatt å sette opp antenner, blomsterkasser, skilter, fuglebrett o.l. uten Styrets godkjenning.
7. Det er ikke tillatt å kaste søppel o.l. på borettslagets område. Søppel og avfall skal plasseres i søppelkassene og ikke utenfor. Lokket til søppelkassene skal lukkes forsvarlig. Store/lange kartonger skal deles opp før de kastes slik at de ikke opptar unødvendig plass, eller fører til at lokket i søppelkassen blir stående oppe. Det er ikke tillatt å kaste juletrær i (ved siden) av søppelkassene. Oslo Rennovasjon tar ikke med seg disse. Det skal heller ikke settes store gjenstander, møbler etc. i søppelskurene, da dette heller ikke blir akseptert fra Oslo Rennovasjon.
8. Dersom container, "iSekk" e.l. benyttes av andelseiere skal disse plasseres slik at de ikke er til hinder for andre, og ikke på plen. Når en beholder er full skal den umiddelbart bli hentet.

Pgf. 6 – HENVENDELSER

1. Alle henvendelser til Styret skal skje skriftlig.
2. Anonyme og-eller muntlige henvendelser til Styrets medlemmer vil ikke bli styrebehandlet.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

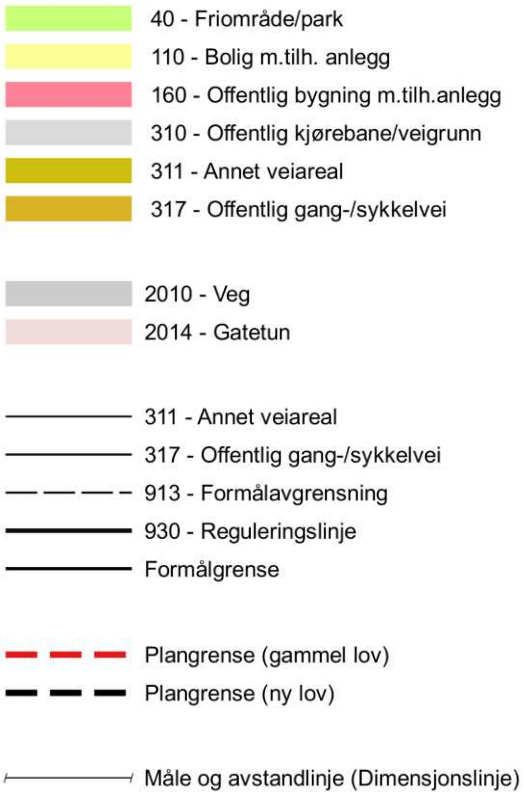
PlottID/Best.nr: 158067/ 86533080
Adresse: Agathe Grøndahls gate 36
Gnr/Bnr: 224/19

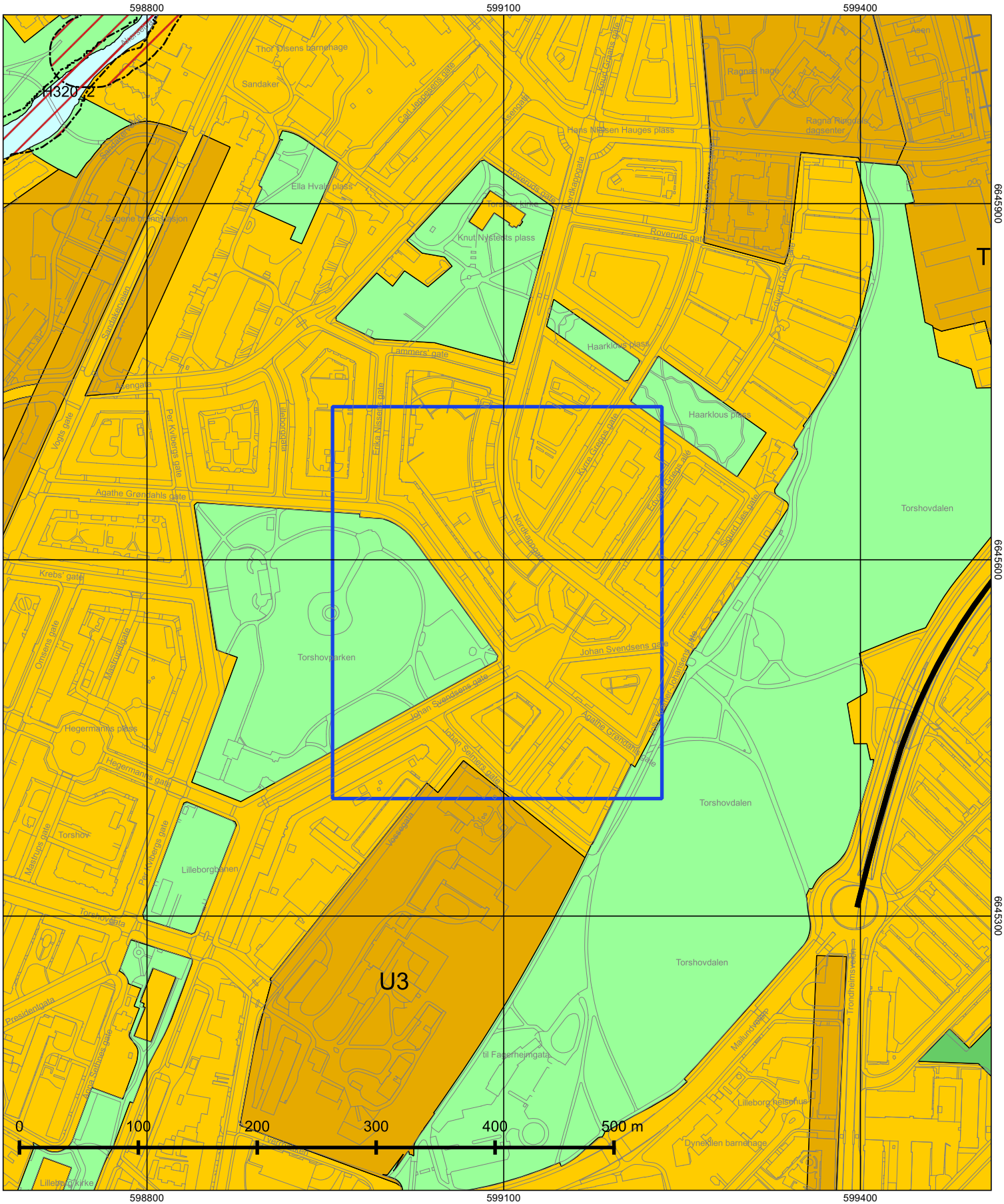
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158067/86533080
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0131 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3578897/24873724
Bestilling: C3 2024-09-10 (6) 132

Dato
10.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
414024	105	5.11.1951	FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	13	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. 1951/414024/105
Uthentet 2024-09-10 10:47

Elvisheugt 85.

Stpl. 2.00,-

14024/51
5/11

Gnr. 224 Bnr. 114 : 3

Festekontrakt.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....A/S Oslo Leiegårder,.....

en del av eiendommen .Torshov kvartal XI, XVI og XVII.....

Denne har fått matr. nr. som er spesifisert på vedheftede tillegg 1/4-22, 12/12-22 og 29/6-22, 1/3-23
og er 26616,10 m² stor. Målebrev, datert .....12/2-23....., tinglyst 10/1-24 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. 7985,-..... beregnet etter .3%.... pst. av grunnprisen kr. 10,-..... pr. m² ~~tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.~~

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver .1/5. og .1/11 og første gang 1/5-1952.

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

[1] 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 festeavigften 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. 1951/414024/105
Uthentet 2024-09-10 10:47

§ 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 31 oktober 1951.

Som fester: For Oslo kommune:

A/s Oslo Leiegårder BOLIGRÅDMANNEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/414024/105
Uthentet 2024-09-10 10:47

Tillegg til festekontrakt vedkommende Torshov kv. XI-XVI-XVII.

De bortfestede arealer omfatter følgende matr. nr:

Christiesgate 85,87,89.
Åsengata 9,11,13,15.
Lilleborggata 2,4,6.
Agathe Grøndahlsgt. 8,10,12,14.
Lilleborggt. 1,3,5,7.
Åsengata 17,19B og 21B.
Erika Nissensgate 2,4,6.8.10.12 og 14.
Agathe Grøndahlsgate 16,16B,18,20 og 22.
Erika Nissensgate 1,3,5,7,9,11,13.
Agathe Grøndahlsgate 24,26,28,30,32,34,36,38 og 40.

Tillegg til § 7.

"Etter annen setning (3.linje skytes inn:

"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeide 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 19/4-1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og framtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 2.512.400,- og kr. 1.192.500,- begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

Oslo Leiegårder

Vedl. se dgsnr. 14020/57.

Forts. neste blad

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0131 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3578893/24873705
Bestilling: C3 2024-09-10 (6) 133

Dato
10.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
24424	105	18.5.1999	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	13	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

Doknr: 24424 Tinglyst: 18.05.1999 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
18 MAI 1999
OSLO BYSKRIVERIET
DAGBOKNR.: 24424

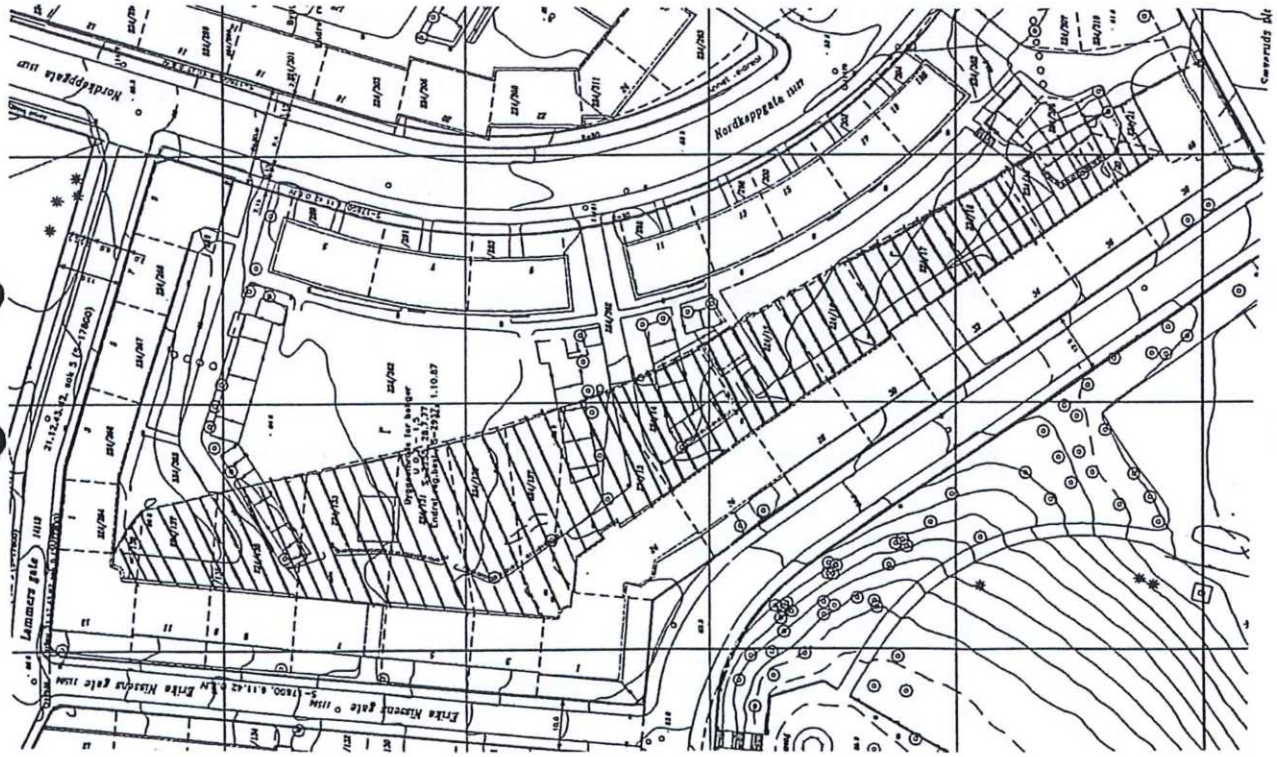
ERKLÆRING

OM BRUK AV GÅRDSROM

(for tinglysing)

Undertegnede, Brl. Torshov kv. XVII adr. Agathe Grøndahls gt. 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40 og Erika Nissens gt. 1, 3, 5, 7, 9, 11,13 / fester av gnr/bnr 224/ 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139,
i kvartal 19-08-01, erklærer følgende:

1. For eiendommene gnr/bnr 224/13,14,15,16,17,18,19,20,21,127,129,131,133,135,137, 139 og for de av følgende eiendommer gnr/bnr 224/264, 266, 267, 268, 289, 291, 293, 295, 298, 300,302,304,305,362
som har tinglyst gårdsromserklæring og ferdig opparbeidet uteareal *, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr 224/ 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139,
som er skravert på inntegnede kartutsnitt (* jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygget areal på gnr/ bnr 224/ 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eier (forvalter) av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr/bnr 224/ 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139 og gis rett til adkomst over gnr/bnr 224/ 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Fester av gnr/bnr 224/ 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. 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 eier/fester seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Festerav gnr/bnr 224/13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr 224/ 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139
og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten.

Oslo, den 12/4 1999

Underskrifter
Borettslaget Torshov kv. XVII som fester av gnr/bnr 224/13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139

Bård Chr. Braathen, BÅRD CHRISTIAN BRAATHEN
underskrift / gjentatt med blokkbokstaver
for styret, org. nr. :958 461 798

Stein Eriksen, STEIN ERIKSEN
underskrift / gjentatt med blokkbokstaver
for styret, org. nr. :958 461 798

Ragnhild Hanem Næss, RAGNHILD HANEMNÆSS
underskrift / gjentatt med blokkbokstaver
for styret, org. nr. :958 461 798

3

For Oslo kommune, Bolig og eiendomsetaten
som **grunneier** av gnr/bnr 224/13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139 :

Oslo kommune
Bolig- og eiendomsetaten
Avd. direktør
org. nr. 958 935 420
fullm.nr. : 921

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0131 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3578899/24873735
Bestilling: C3 2024-09-10 (6) 135

Dato
10.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
27722	105	2.6.1999	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	264	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

Doknr: 27722 Tinglyst: 02.06.1999 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
02 JUN 1999
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 27722

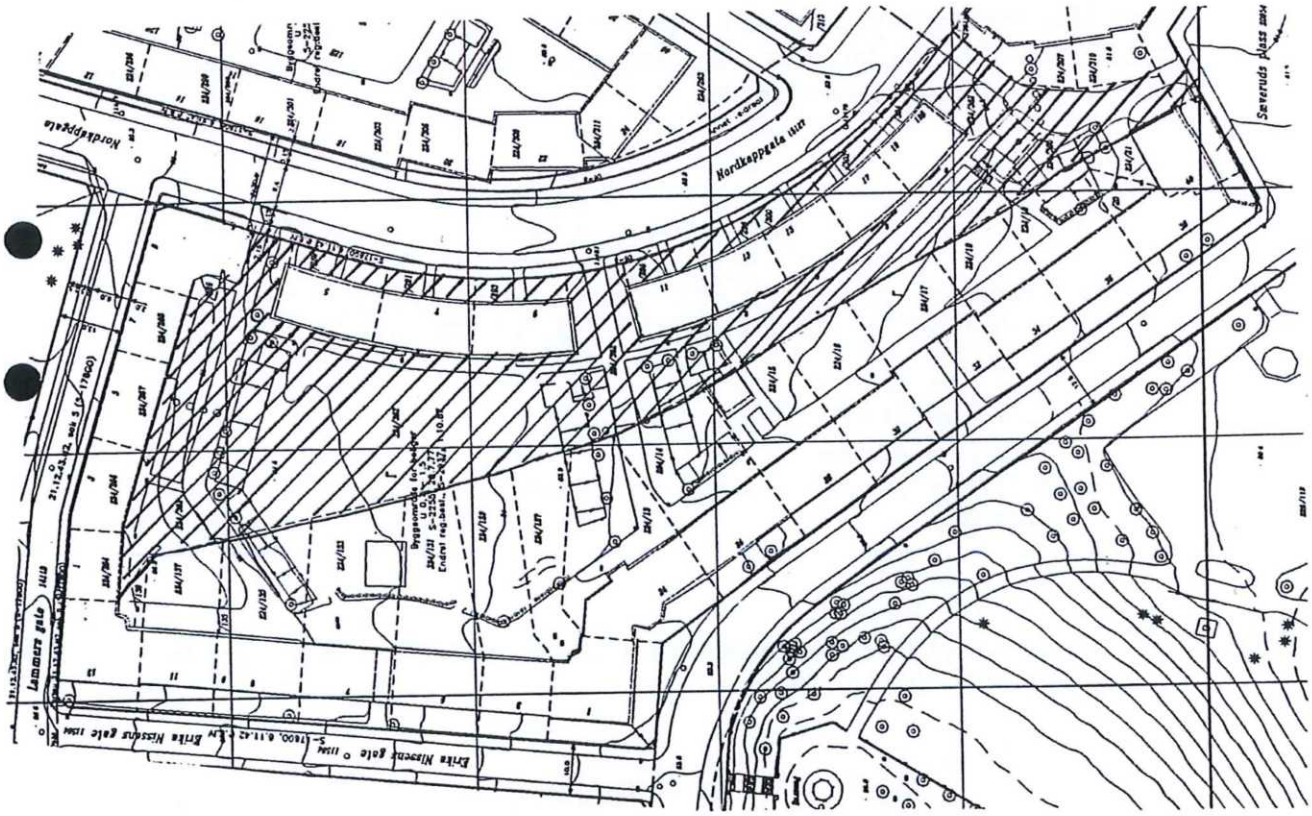
ERKLÆRING

OM BRUK AV GÅRDSROM

(for tinglysing)

Undertegnede forvalter av Lammers gate 1,3,5,7,9 og Nordkappgata 5,7,9,11,13,15, 17,19
gnr/bnr 224/ 264, 266, 267, 268, 289, 291, 293, 295, 298, 300, 302, 304, 305 og 362
i kvartal 19-08-01, erklærer følgende:

1. For eiendommene gnr/bnr 224/264, 266, 267, 268, 289, 291, 293, 295, 298, 300, 302, 304, 305 og 362
og for de av følgende eiendommer : Agathe Grøndahls gt. 24,26, 28,30,32,34,36, 38, 40 og Erika Nissens gt. 1, 3, 5,7, 9,11,13 gnr/bnr 224/13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139,
som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal *, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr 224/ 264, 266, 267, 268, 289, 291, 293,295,298,300,302,304,305,362 som er skravert på inntegnede kartutsnitt (* jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygget areal på gnr/bnr 224/ 264, 266, 267, 268, 289, 291, 293, 295, 298, 300, 302, 304, 305,362 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eier/fester av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr/bnr 224/264, 266, 267, 268, 289, 291, 293, 295, 298, 300, 302, 304, 305,362
og gis rett til adkomst over gnr/bnr 224/264,266,267,268,289,291,293,295,298, 300,302,304, 305, 362 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Forvalter av gnr/bnr 224/ 264, 266, 267, 268, 289, 291, 293, 295, 298, 300, 302, 304, 305, 362 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Forvalter 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 forvalter seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. forvalter av gnr/bnr 224/ 264, 266, 267, 268, 289, 291, 293, 295, 298, 300, 302, 304, 305, 362 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr 224/264, 266, 267, 268, 289, 291, 293, 295, 298, 300, 302, 304, 305, 362 og kan bare slettes av Oslo kommune ved - direktøren for Bolig- og eiendomsetaten.

Underskrifter :

for **forvalter** av Lammers gate 1,3,5,7,9 og Nordkappgata 5,7,9,11,13,15,17,19, gnr/bnr 224/ 264, 266, 267, 268, 289, 291, 293, 295, 298, 300, 302, 304, 305, 362:

---

underskrift direktør
Boligbedriftten Oslo kommune, org.nr 975 589 052
~~fullm. nr~~

som **grunneier, Oslo kommune,** gnr/bnr 224/ 362, 264, 266, 267, 268, 289, 291, 293, 295, 298, 300, 302, 304, 305, 362 :

Oslo kommune
~~Bolig- og eiendomsetaten~~
underskrift ~~Ass.~~ fud. direktør
Bolig og eiendomsetaten, org. nr. 958 935 420
fullm.nr. 921

Oslo, den 26/5. 1999

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0131 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3578900/24873740
Bestilling: C3 2024-09-10 (6) 134

Dato
10.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2910204	200	24.8.2020	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	289	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

Erklæring om rettighet i fast eiendom.

Innsenders navn (rekvirent)	Plass for tinglysningsstempel
Borettslaget Torshov KV.XVII	
Postboks 4301 Nydalen	
0402 Oslo	
Org.nr. 958461798	Rekvirent iht. følgebrev/- ~~rekvirent ikke oppgitt:~~ 974 780 747 org.nr./fødselsnr.

Doknr: 2910204 Tinglyst: 24.08.2020
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)	Org.nr:
Oslo Kommune	958935420

Eiendom (avgivers)					
Kommune nr.	**Kommunenavn**	**Gnr.**	**Bnr.**	**Fnr.**	**Snr.**
0301	Oslo	224	289		

2. Rettighetshaver					
Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)					
Kommune nr.	**Kommunenavn**	**Gnr.**	**Bnr.**	**Fnr.**	**Snr.**
0301	Oslo	224	13		
0301	Oslo	224	14		
0301	Oslo	224	15		
0301	Oslo	224	16		
0301	Oslo	224	17		
0301	Oslo	224	18		
0301	Oslo	224	19		
0301	Oslo	224	20		
0301	Oslo	224	21		
0301	Oslo	224	127		
0301	Oslo	224	129		
0301	Oslo	224	131		
0301	Oslo	224	133		
0301	Oslo	224	135		
0301	Oslo	224	137		
0301	Oslo	224	139		

Dato	Hjemmelshavers underskrift (avgiver Oslo Kommune) Bekreftelse på at alle sider er lest, alle ark skal signeres.
19/6 - 20	Stig Olsen

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Org.nr.: 958 935 420

Rett kopi bekreftes 5.8.20 Pål Askeren

3. Beskrivelse av rettigheten
Veiretten gir Rettighetshaver, [redacted] rett til å kjøre over gnr/bnr. 224/289 fra Nordkappgata, mellom nr. 11 og nr. 9, for henting av avfall på rettighetshavers eiendommer. Tidspunkter og bruksfrekvenser er i samsvar med de til enhver tid gjeldene behov for Rettighetshaver, og gjeldene kommunale regler og eller pålegg fra Oslo Kommune regler for avfall og gjenvinning. Rettigheten gir også Rettighetshaver rett til å tilpasse veien for renovasjonsbilenes bredde. Utbedring og vedlikehold av veien er rettighetshavers plikt.

4. Kart/skisse som viser rettigheten, vedlagt i større format. Gul markering, avgivers eiendom gnr/bnr. 224/289.



Sted og dato	Hjemmelshavers (avgiver Oslo Kommune) underskrift
Oslo 19/6-20	Stig Aa...

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Org.nr.: 958 935 420

Vedlegg 1: Kart skisse

Rett kopi bekreftes 5.8.20 Pål Askner

Vedlegg 1: Kart skisse, gul markering avgivers eiendom gnr/bnr. 225/289



Sted og dato	Hjemmelshavers (avgiver Oslo Kommune) underskrift
Oslo 19/6 - 20	

Rett kopi bekreftes 5.8.20 Pål Askeland

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0131 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3578901/24873745
Bestilling: C3 2024-09-10 (6) 136

Dato
10.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2910234	200	24.8.2020	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	362	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

Erklæring om rettighet i fast eiendom.

Innsenders navn (rekvirent)	Plass for tinglysningsstempel
Borettslaget Torshov KV.XVII	Doknr: 2910234 Tinglyst: 24.08.2020 STATENS KARTVERK
Postboks 4301 Nydalen	
0402 Oslo	
Org.nr. 958461798	Rekvirent iht følgebrev/- ~~rekvirent ikke oppgitt~~ 974744747 org.nr./fødselsnr.

1. Hjemmelshaver (avgiver)	Org.nr:
Oslo Kommune	958935420

Eiendom (avgivers)					
Kommune nr.	**Kommunenavn**	**Gnr.**	**Bnr.**	**Fnr.**	**Snr.**
0301	Oslo	224	362		

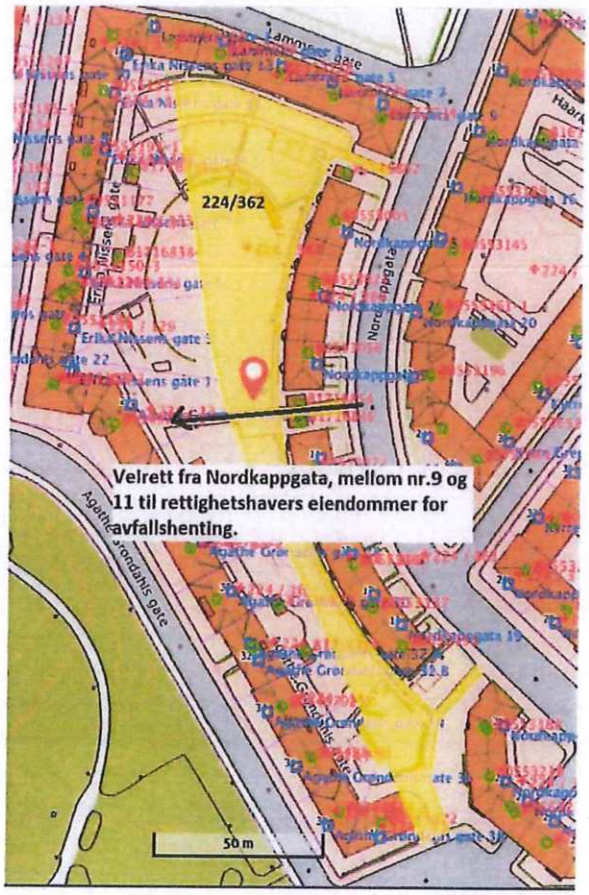
2. Rettighetshaver					
Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)					
Kommune nr.	**Kommunenavn**	**Gnr.**	**Bnr.**	**Fnr.**	**Snr.**
0301	Oslo	224	13		
0301	Oslo	224	14		
0301	Oslo	224	15		
0301	Oslo	224	16		
0301	Oslo	224	17		
0301	Oslo	224	18		
0301	Oslo	224	19		
0301	Oslo	224	20		
0301	Oslo	224	21		
0301	Oslo	224	127		
0301	Oslo	224	129		
0301	Oslo	224	131		
0301	Oslo	224	133		
0301	Oslo	224	135		
0301	Oslo	224	137		
0301	Oslo	224	139		

Dato	Hjemmelshavers underskrift (avgiver Oslo Kommune) Bekreftelse på at alle sider er lest, alle ark skal signeres.
19/6-20	Oslo kommune Eiendoms- og byfornyelsesetaten Org.nr.: 958 935 420

Rett kopi bekreftes 5.8.20 Pål Askeren

3. Beskrivelse av rettigheten
Veiretten gir Rettighetshaver, [redacted] rett til å kjøre over gnr/bnr. 224/362 fra Nordkappgata, mellom nr. 11 og nr. 9, for henting av avfall på rettighetshavers eiendommer. Tidspunkter og bruksfrekvenser er i samsvar med de til enhver tid gjeldene behov for Rettighetshaver, og gjeldene kommunale regler og eller pålegg fra Oslo Kommune regler for avfall og gjenvinning. Utbedring og vedlikehold av veien er rettighetshavers plikt.

4. Kart/skisse som viser rettigheten, vedlagt i større format.

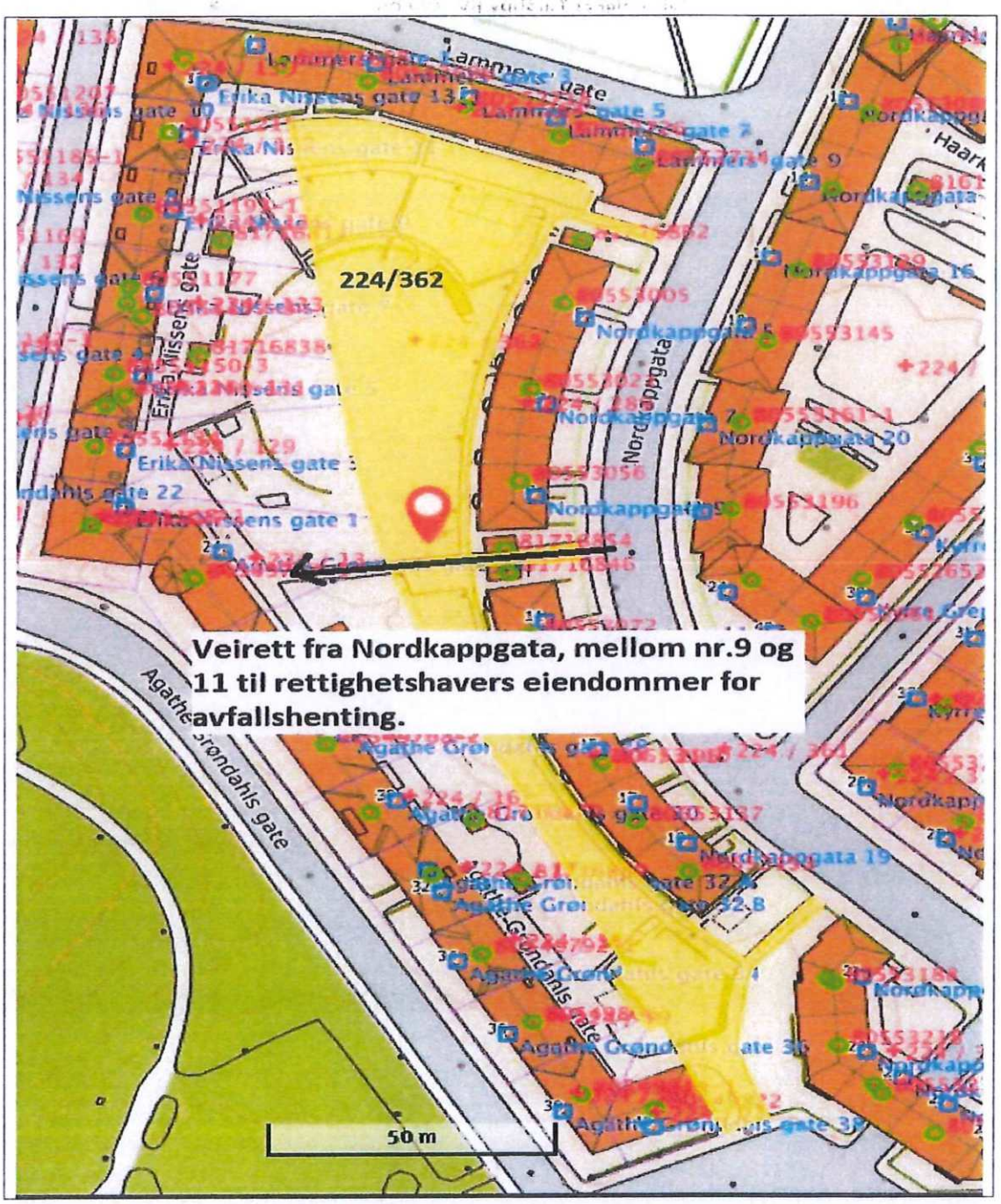


Sted og dato	Hjemmelshavers (avgiver Oslo Kommune) underskrift
Oslo 19/6-20	Stig Ø...

Oslo kommune
Eiendoms- og byfo...
Org.nr: 958 935 420

Rett kopi bekreftes 5.8.20 Pål Askeland

Vedlegg: Kart skisse



Sted og dato	Hjemmelshavers (avgiver Oslo Kommune) underskrift
Oslo 19/6-20	Oslo kommune Eiendoms- og byutviklingsetaten Org.nr.: 958 935 420

Rett kopi bekreftes 5.8.20 Pål Askeland

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0131 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3578902/24873750
Bestilling: C3 2024-09-10 (6) 131

Dato
10.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2910312	200	24.8.2020	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	295	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

Erklæring om rettighet i fast eiendom.

Innsenders navn (rekvirent)	Plass for tinglysningsstempel
Borettslaget Torshov KV.XVII Postboks 4301 Nydalen 0402 Oslo Org.nr. 958461798	Doknr: 2910312 Tinglyst: 24.08.2020 STATENS KARTVERK

STATENS KARTVERK
Rekvirent iht. følgebrev/-~~rekvirent ikke~~ oppgitt:
974780747
org.nr./fødselsnr.

1. Hjemmelshaver (avgiver)	Org.nr:
Oslo Kommune	958935420

Eiendom (avgivers)					
Kommune nr.	**Kommunenavn**	**Gnr.**	**Bnr.**	**Fnr.**	**Snr.**
0301	Oslo	224	295		

2. Rettighetshaver					
Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)					
Kommune nr.	**Kommunenavn**	**Gnr.**	**Bnr.**	**Fnr.**	**Snr.**
0301	Oslo	224	13		
0301	Oslo	224	14		
0301	Oslo	224	15		
0301	Oslo	224	16		
0301	Oslo	224	17		
0301	Oslo	224	18		
0301	Oslo	224	19		
0301	Oslo	224	20		
0301	Oslo	224	21		
0301	Oslo	224	127		
0301	Oslo	224	129		
0301	Oslo	224	131		
0301	Oslo	224	133		
0301	Oslo	224	135		
0301	Oslo	224	137		
0301	Oslo	224	139		

Dato	Hjemmelshavers underskrift (avgiver Oslo Kommune) Bekreftelse på at alle sider er lest, alle ark skal signeres.
19/6 -20	Stig

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Rett kopi bekreftes 5. 8. 20 Pål Askeland

3. Beskrivelse av rettigheten

Veiretten gir Rettighetshaver, [redacted]
rett til å kjøre over gnr/bnr. 224/295 fra Nordkappgata, mellom nr. 11 og nr. 9, for henting av avfall på rettighetshavers eiendommer.
Tidspunkter og bruksfrekvenser er i samsvar med de til enhver tid gjeldene behov for Rettighetshaver, og gjeldene kommunale regler og eller pålegg fra Oslo Kommune regler for avfall og gjenvinning.
Rettigheten gir også Rettighetshaver rett til å tilpasse veien for renovasjonsbilenes bredde, samt endre bredden på bod tilpasset nødvendig veibredde.
Utbedring og vedlikehold av veien er rettighetshavers plikt.

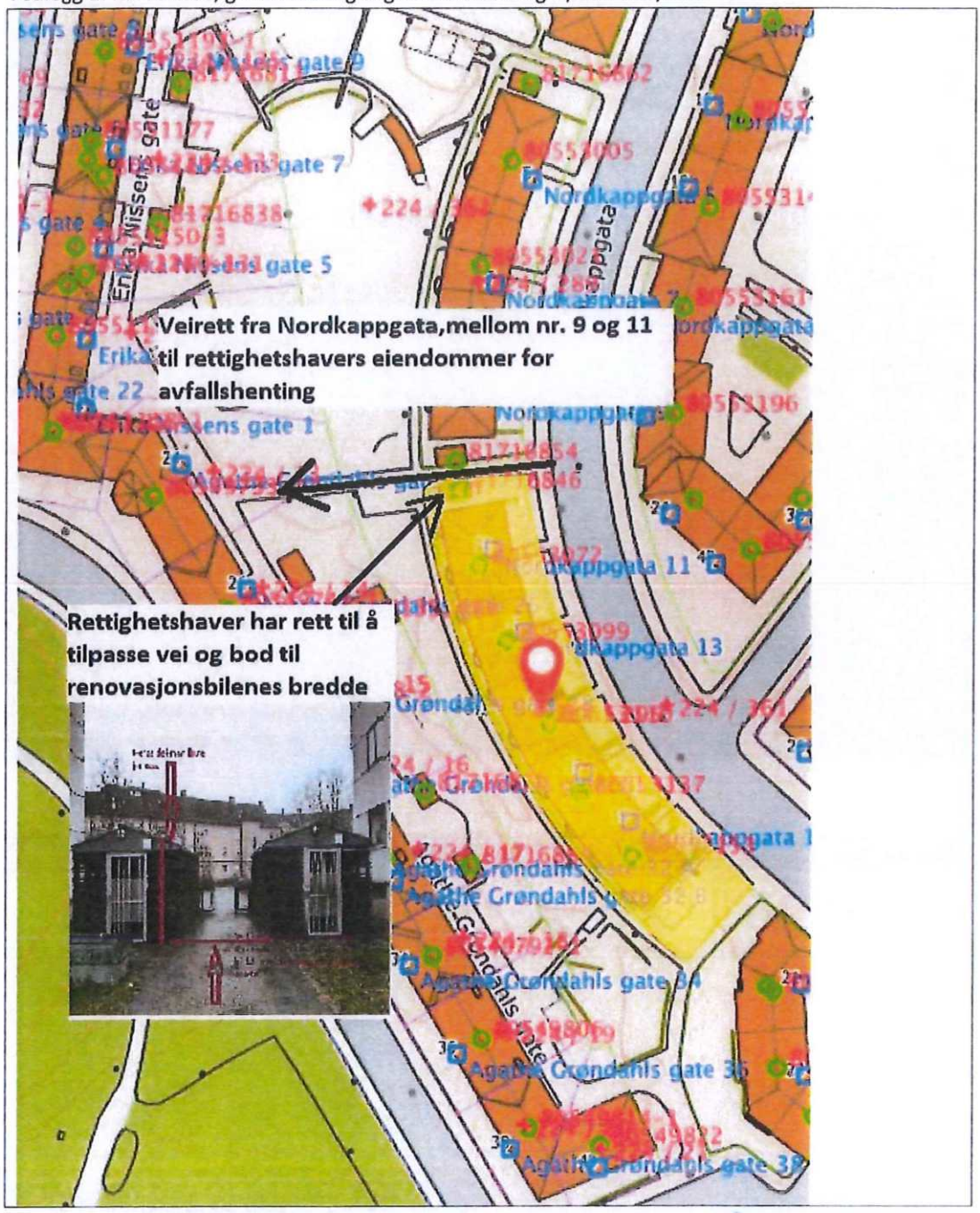
4. Kart/skisse som viser rettigheten, vedlagt i større format.Gul markering,avgivers eiendom gnr/bnr. 224/295.



Sted og dato	Hjemmelshavers (avgiver Oslo Kommune) underskrift
Oslo 19/6-20	Stig

Vedlegg 1: Kart skisse
Vedlegg 2: Bilde bod og innkjøring fra Nordkappgata

Vedlegg 1: Kart skisse, gul markering avgivers eiendom gnr/bnr. 225/295

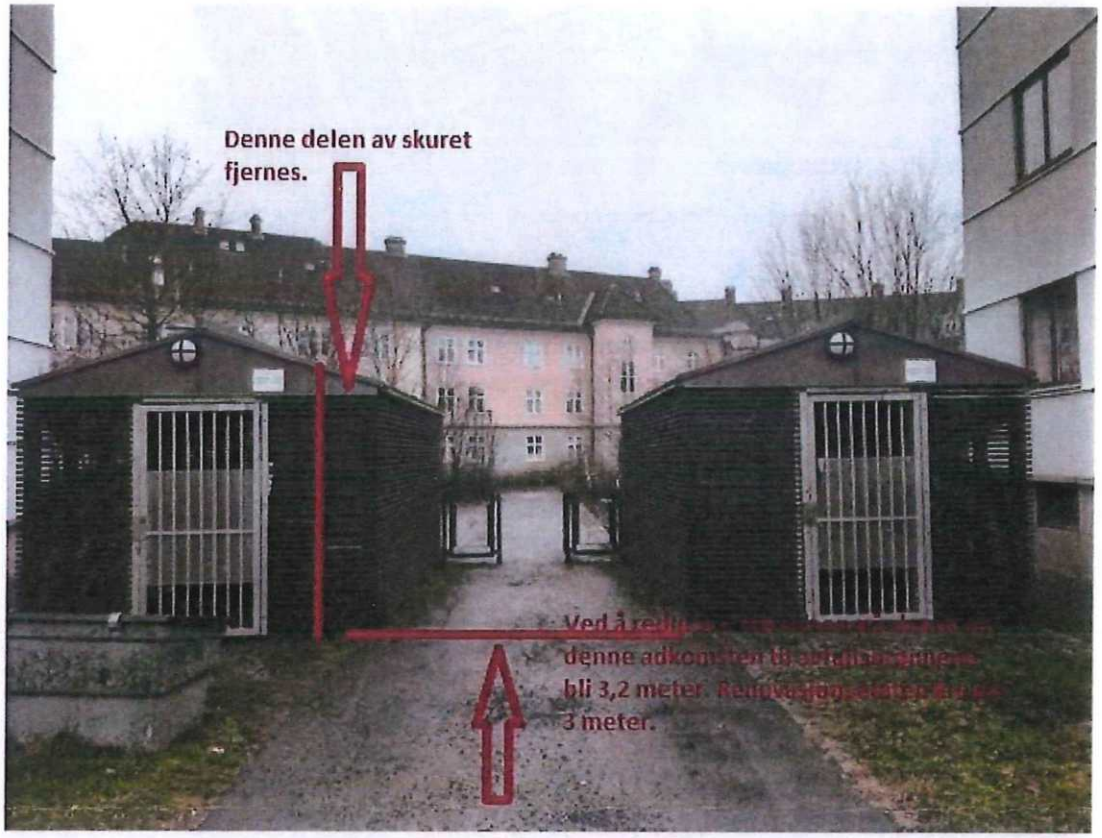


Sted og dato	Hjemmelshavers (avgiver Oslo Kommune) underskrift
Oslo 19/6-20	Stig Olsen

Vedlegg 2: bilde bod, innkjøring fra Nordkappgata.

Rett kopi bekreftes 5.8.20 Pål Askeer

Vedlegg 2: bilde bod og innkjøring fra Nordkappgata.



Sted og dato	Hjemmelshavers (avgiver Oslo Kommune) underskrift
Oslo 19/6-20	

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Org.nr.: 958 935 420

Rett kopi bekreftes 5.8.20 Pål Askeer

N.D

BYGNINGSEN... B. J. No. 703 1922 KRISTIANIA

V

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 30, 32 og 34 Søndre Gründahls gate, Thorshaug XVII

Indlevert 22de juli 1922 Attesteret

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

Kristiania den 25/7 22.

KRISTIANIA R

156/1922 VAND- OG KLOAKVÆSENET

703/22

1164/1922

J. Ruthrum

Regulerings- og bygningsrådet
er vist med bemerkninger

Kr. 27/7 22

Stiepaarden

KRISTIANIA 486/1922 VAND- OG KLOAKVÆSEN

KRISTIANIA BYGNINGSKONTROL

Inspkt. jnr. N.O.

Kristiania 28/6-24.

Til

Kr.a vand- og kloakvæsen.

Meddelelse ønskes tilstillet kontoret om hvorvidt det utførte kloakanlæg paa matr. nr. 30 og 32 Agatha Grøndals gate er i orden.

for inspektøren
Folkestad

L. Nr. 109/1924 Matr. nr. 30 og 32 Agatha Grøndals gate.
Tilbakesendes kr. bygningsinspektøren i vedkommende distrikt idet meddeles, at de nødvendige ledninger er prøvet; men da de udvendige kummer stoppekranen og takavløp ikke er færdige kan anlegget ikke godkjendes.
Kristiania vand og kloakvæsen 30/6 1924.

Ernst Askevold

4

Oversendes hr. brandsjefen
i anl. besiktigelsen
3/7 24.

for kopi
Folkestad
"



Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren. Intet å bemerke.
Kristiania 8 juli 1924.
P. Blandhaven

18/3 25 Tringt ekst anv fellesgarder mnå under 61/22

Oversendes Oslo helseråd til fornyet
besiktigelse
Oslo. 22/9-27.

G. Bugge

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren
Hulpen er innen å bemerke.
Oslo helseråd 29/9 1927

A. Diesen

H. Bugge

Boligkontoret.
Jnr. 87/1924.

Bygning nr. 34 besigtiget. Ventilationsrørene paa loftet er uheldige. De maa i alle fald forsvarlig isoleres. Gate og gaardsplass er ikke i orden. Der maa sørges for ordentlig adkomst til leilighetene indtil gatene m. v. er i orden. Leilighetene er tat i bruk.

Kristiania sundhetskommission 5. februar 1924.

KRA SUNDHETSKOMMISSIONS ARK 270/24 JOURNAL

A. Dietrichson

Oversendes kr. brandchefen i anl. besiktigelse av bygning nr. 34
7/2 24.

G. Berger

KRISTIANIA BRANDVESEN 135/24

Tilbakesendes kr. Bygningsinspektionen
Forslag at bygningen
Kristiania 12. feb. 1924
for brandchefen
O. Gagen.

Oversendes Kr.ania sundhetskommissionen
i anl. besiktigelse av nr. 30 + 32 A. Grundsetgt.
28/2 24

for ingeniør
Tollefsen

Boligkontoret

Jr. nr. 131/1924. Bygningerne no. 30 og 32 er besigtiget. Gate og gaardsplads er ikke i orden. Der maa sørges for ordentlig adkomst til leilighetenes. Disse er taget i bruk.

Kristiania sundhetskommission den 2 juli 1924.

KRA SUNDHETSKOMMISSIONS JOURNAL 1031/1924

A. Dietrichson

Th. Svane

2

Til kl. 8-10, dagen av fundamentdagen, ikke vanskelig å betale, men der ved dagen 6-10 oppkåres 1 gjen og ved dagen 5-8: 2 gjen à 25 øre.

meddelt 15/2 22 — Kria. 16/12 22.

H. J. Sparre.

Tgl. anm. 16/11-13

Oversendes Hr. Byggmesterchefen for at meddele endelig kjøbj., hvorved de forrådne dør-tagelter må er erhvervet i klah. t. 16/11-13.

Kra 5/2 23. G. Krüger.

703
1922

Anmeldelsen godkjendes som indstillet.

meddelt. 7/2-23 — Kria. 5/2 23.

H. J. Sparre.

Oversendes Kr.ania stadsbestyrelsen i anl. besiktigelse av no 34.

2/2 24.

for ingeniør
Jakob Nilsen
))

1

705-1922

595/1922

Expeditions-Dokument II

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 30, 32, 34 ogsaa Gjøndalsgt. Thorshaug XVII

Indlevert _____ Attesteret _____

Byggn. kunn. kun i mote idag be-
sluttet:

Facaderne godkjendes.
Meddeles anmeldern tilladelse:

I. Reg. vaanids paabegyn.
II. Vann- og kloakvaanids paabegyn.
III. Grundmurens gjennemgaaing.
IV. Brandskyds bestemmelser.
V. Byggn. ansvarshavens midstillelse.

meddelt 31/8 22 Oslo 30/8 22.

H. J. Sparre.

J. Pettersen

Tilbakesendes herr byggningssjefen.
Ved anmeldelsen der omfatter 3 matr. nr. skal bemerkes:

Der maa erhverves dispensation i henhold til byggningslovens § 102 1 fra:

A) § 31 1 for faelles brandgarler i 1½ stens tykkelse samt for at disse ikke føres over takflaten.

B) § 34 2 for takfald mot nabo.

C) § 47 6a for det bebyggede areal av m.² 32 der overstrider 186 m².

D) § 47 6e for at trappeværnene staar i direkte forbindelse med gjelder.

Forøvrig skal bemerkes:

1) Indhegning mot den østenfor byggningsgrunden beliggende gate maa anmeldes.
2) Mot kot og skraper hvor der anbringes fraværk indtil nærmere maa denne ha 1½stens mur.
3) Vand- og kloakvæsenets, brandvæsenets, renholdsvæsenets samt brandtaxtens bestemmelser maa efterkommes.

Endelig godkjendelse kan ikke meddeles forinden de under punkterne A, B, C, D nævnte dispensationer er meddelt samt de av vand- og kloakvæsenet forlangte tilslutningsbetingelser erklæringer er indsendt og gatekjærrebefaringen ordnet med magistraten.

Kristiania 26 august 1922.

For ingeniøren
H. Sørensen

703/1922

Tilbakekom. hvar i Mole den 29 de d.s. besvaret: Anbefales godkjendt. Forelagt Kria. Byggnings. Kom. under Henvisning hertil. 29/8. 22

703/1922 No 4 30/8 22 A. T. Sparre.

3

Oversendes Kristiania Brandstyre.

703/22.

Kristiania
366/22
Brandstyre

4/8 22.
J. Pettersen

Oversendes Kristiania Brandstyre .

Anmeldelsen anbefales paa følgende betingelser:

1) Kjældernedgange i forbindelse med trapperum indbygges ildfast med ildsikre selvlukkende dører.

2) Indvendige dører mot trapperum gjøres selvlukkende og lysopninger i over eller ved siden av disse dører dækkes med ildsikkert glas.

3) Indvendige vinduer mot trapperum maa dækkes med ildsikkert glas i i faste jernrammer.

4) For manglende brandvægger over tak underpusses taket paa den indvendige side paa begge sider av brandvæggerne i mindst 1 meters utstrækning med rabitz eller tyrib og taktækningen over brandvæggerne lægges i cementmørtel direkte paa disse.

5) Redningstang anbringes efter brandchefens nærmere bestemmelse.

Kristiania Brandvæsen den 7 august 1922.

14

Tilbakesendes hr. bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales som indstillet.

KRISTIANIA brandstyre den 11. august 1922.

703/22 indk. 16/8 22

N. T. til vidstående.

703/22

12/8 22.
J. Pettersen

2

J.nr.156/1922. Ad.Torshaug KVII.nr.30,32 og 34 Agatha Grøndals gate.

Tilbakesendes med bilag herr bygningssjefen i Kristiania.

Kjældergulvenes høider approberes i overensstemmelse med tegningerne.

Med hensyn til ledningernes anordning og dimensioner forbeholder man sig at opstille de nærmere bestemmelser, naar detaljert anmeldelse indsendes direkte hertil av autorisert rørlegger.-

Der maa avgis de fornødne tinglæste erklæringer angaaende fællesledningerne. Likeledes maa den vanlige dispensation fra sundhetsforskrifternes § 8 maa søkes og den derav følgende tinglæste erklæring for utgiftning av septic-tanken avgis.

Forøvrigt henvises til de gjældende bestemmelser og vand- og kloakvæsenets paategning av 27.april d.a. paa herr boligdirektørens anmeldning til bygningsvæsenet angaaende drænering for de nordlige og østlige kvartaler ved Torshaugbyen.

Kristiania vand-og kloakvæsen den 1. august 1922.

703/1922

Grunnlag Plan. Snittskisser.
til tillatelse.

703/1922

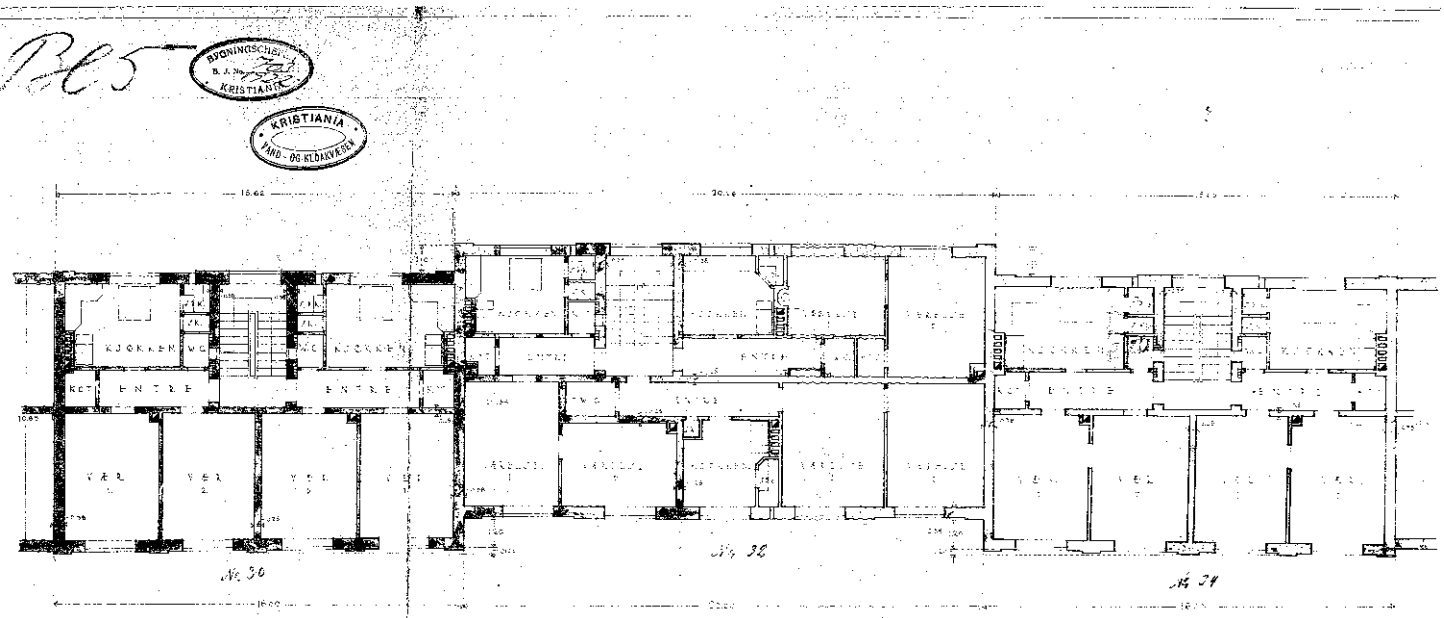
2/8 22.

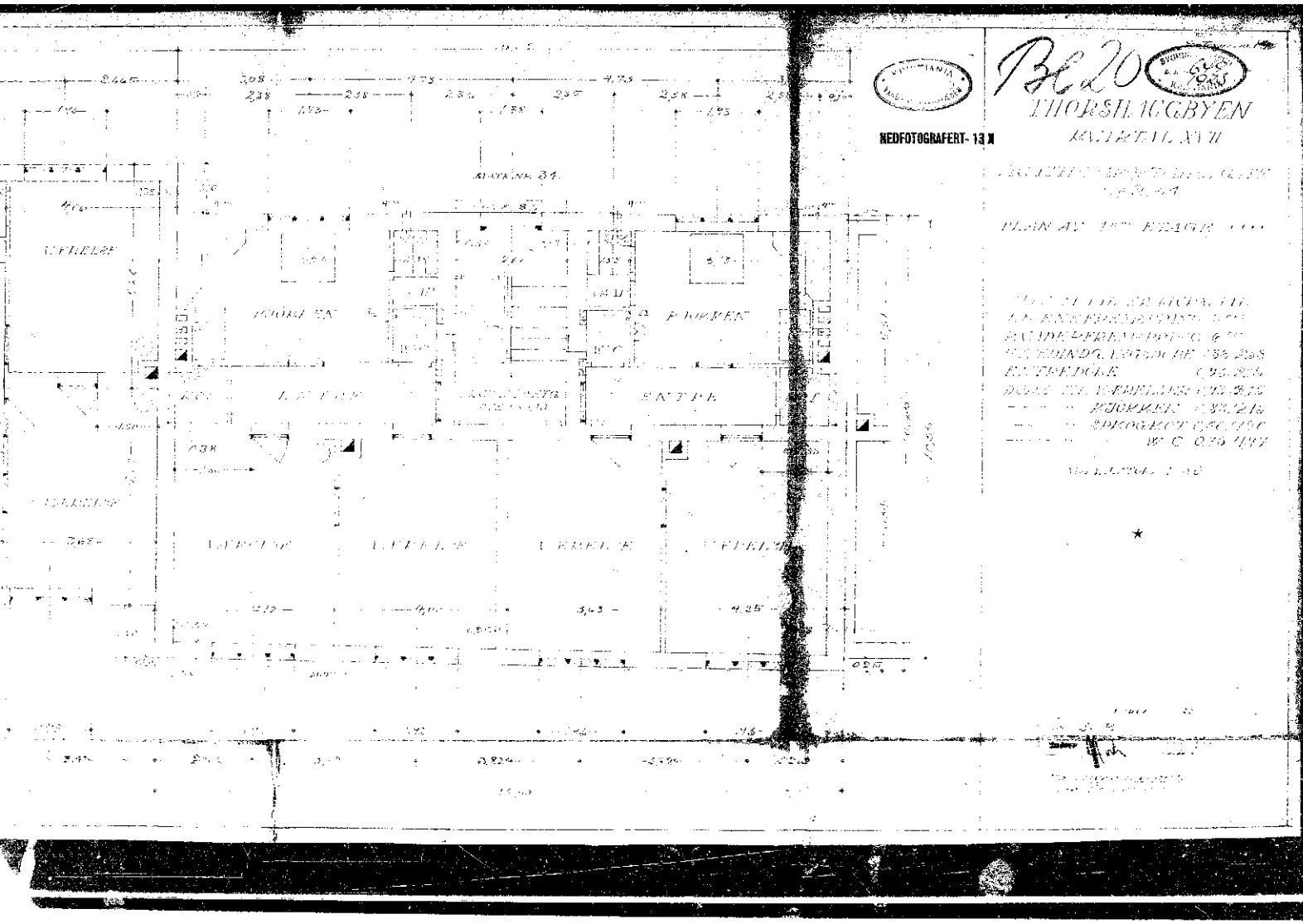
Særlige Kjøkkenvinduer maa ikke monteres.
Samtlige W.C. rom maa gis vandtætte gulve, beleggenhet dagslys og effektiv ventilation direkte til frie. Rørgjennomføringer maa vandtættes. Gaardsplanene maa vandtætt avdækkes i den utstrekning den ikke nødvendigvis bli hvor.

Kristiania sundhetskommission 3 August 1922.

KRA SUNDHETSKOMMISJONS
J.Nr. 1282
1922
INGENIØR

703/22


BJØRNSCHES B. J. NF. KRISTIANIA
KRISTIANIA BRD- OG KLÆDEVÆRK
KJØKKEN
ENTRE
VÆR
№ 30
№ 32
№ 34

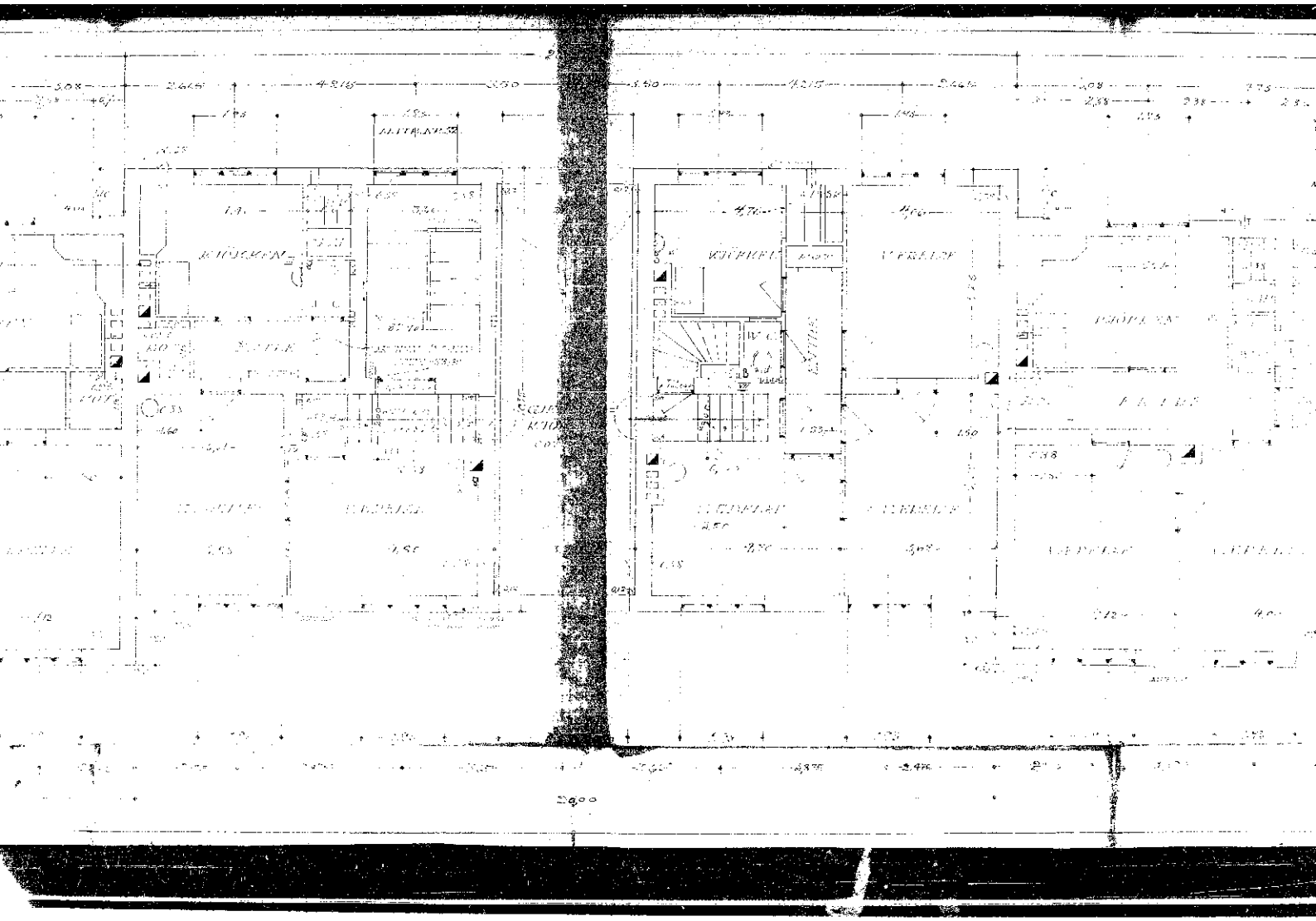


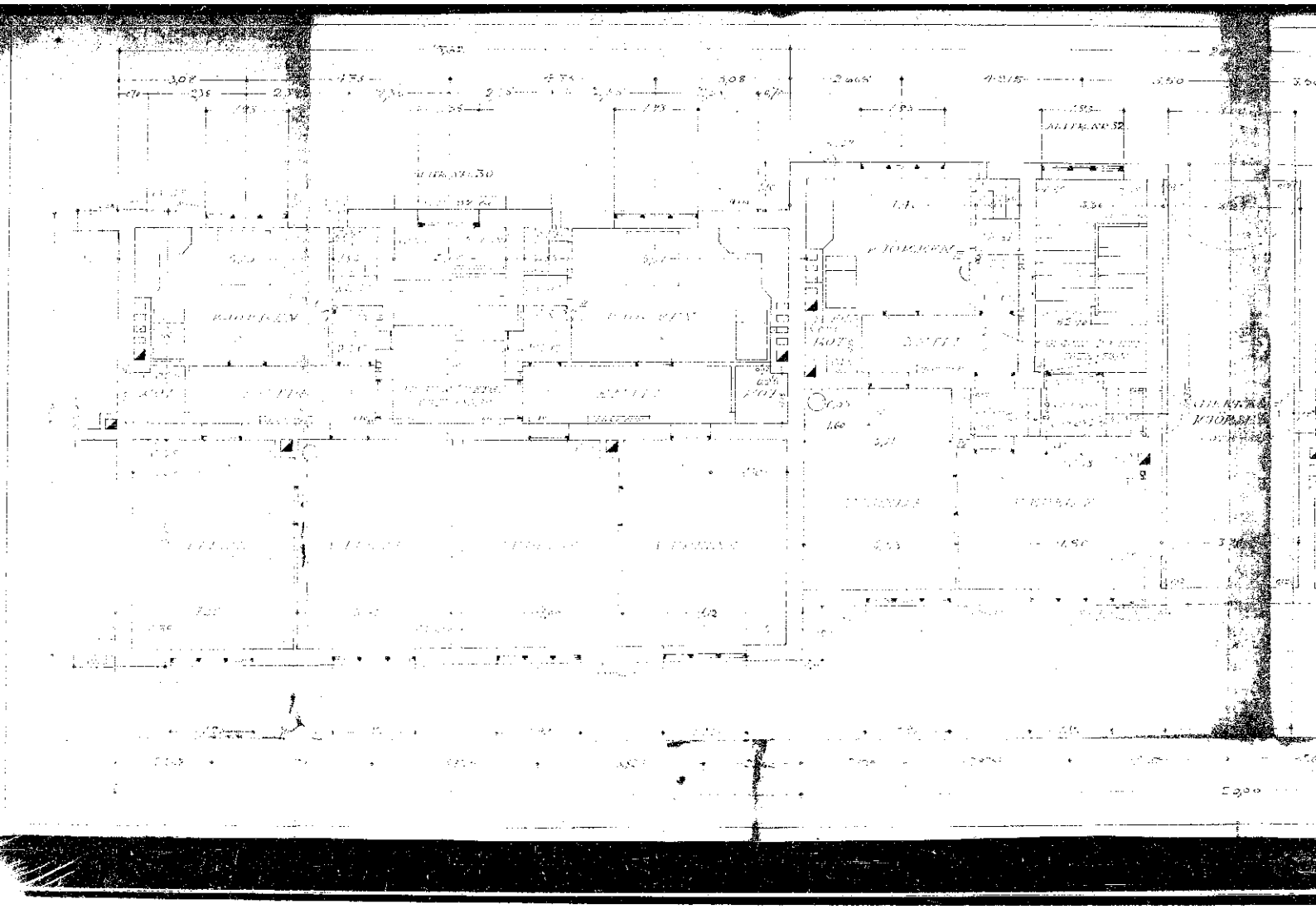
NEDFOTOGRAFERT- 13 N

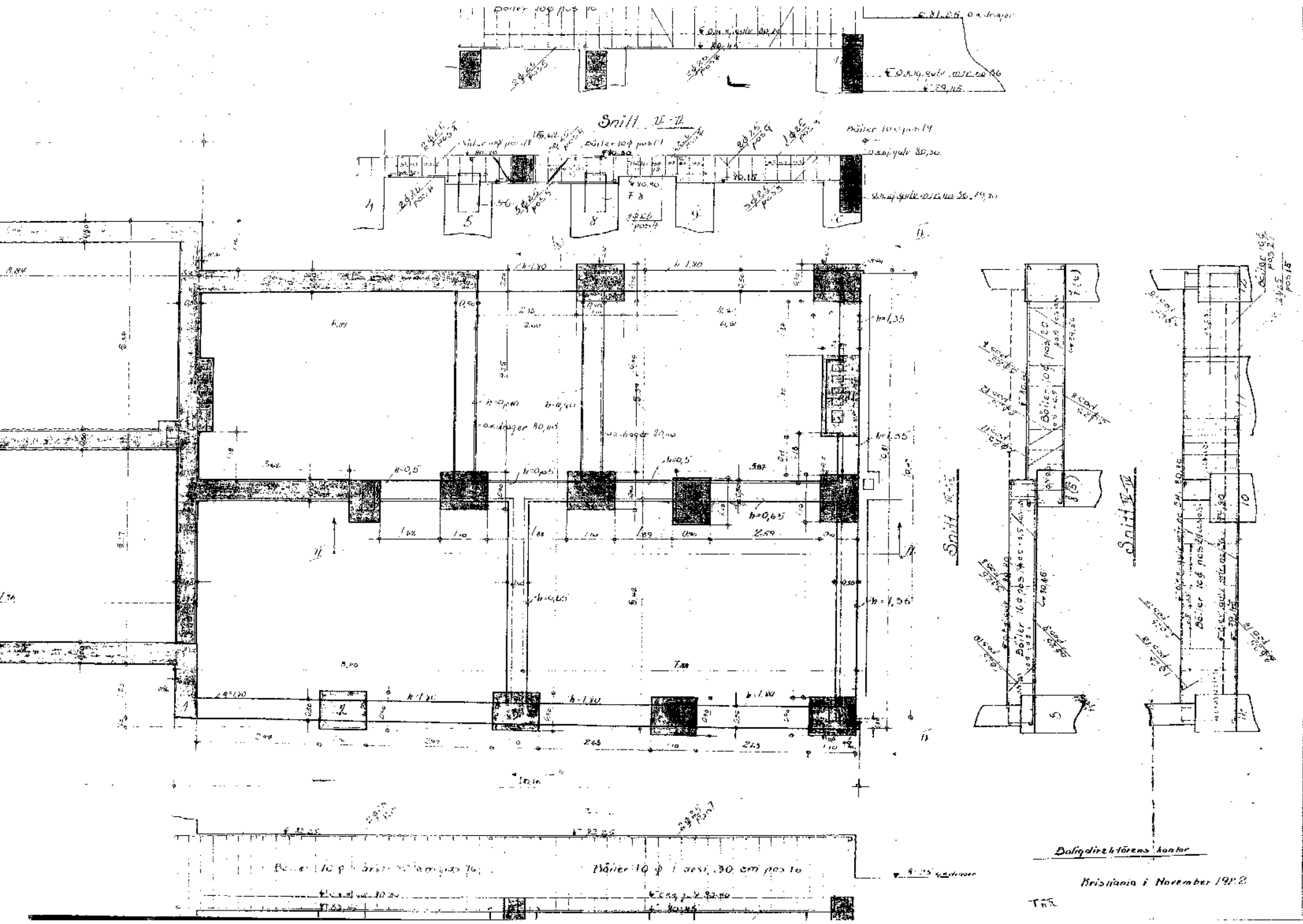
Bl. 20

THORSLAGGBYEN

KVARTAL XVII

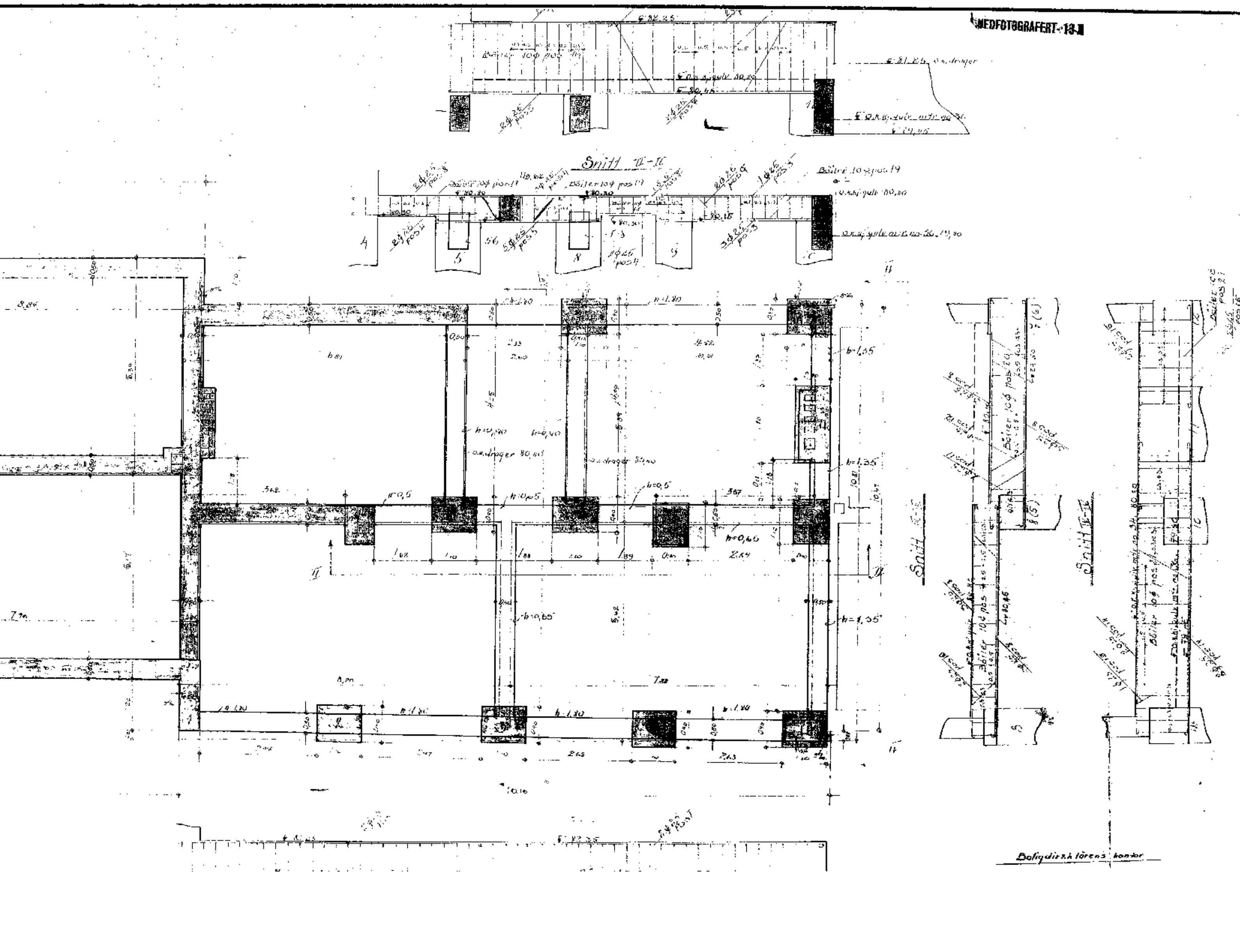






Snitt V-V
Bøiler 10 φ pos 14
Snitt
Boligdirektørens kontor
Kristiania i November

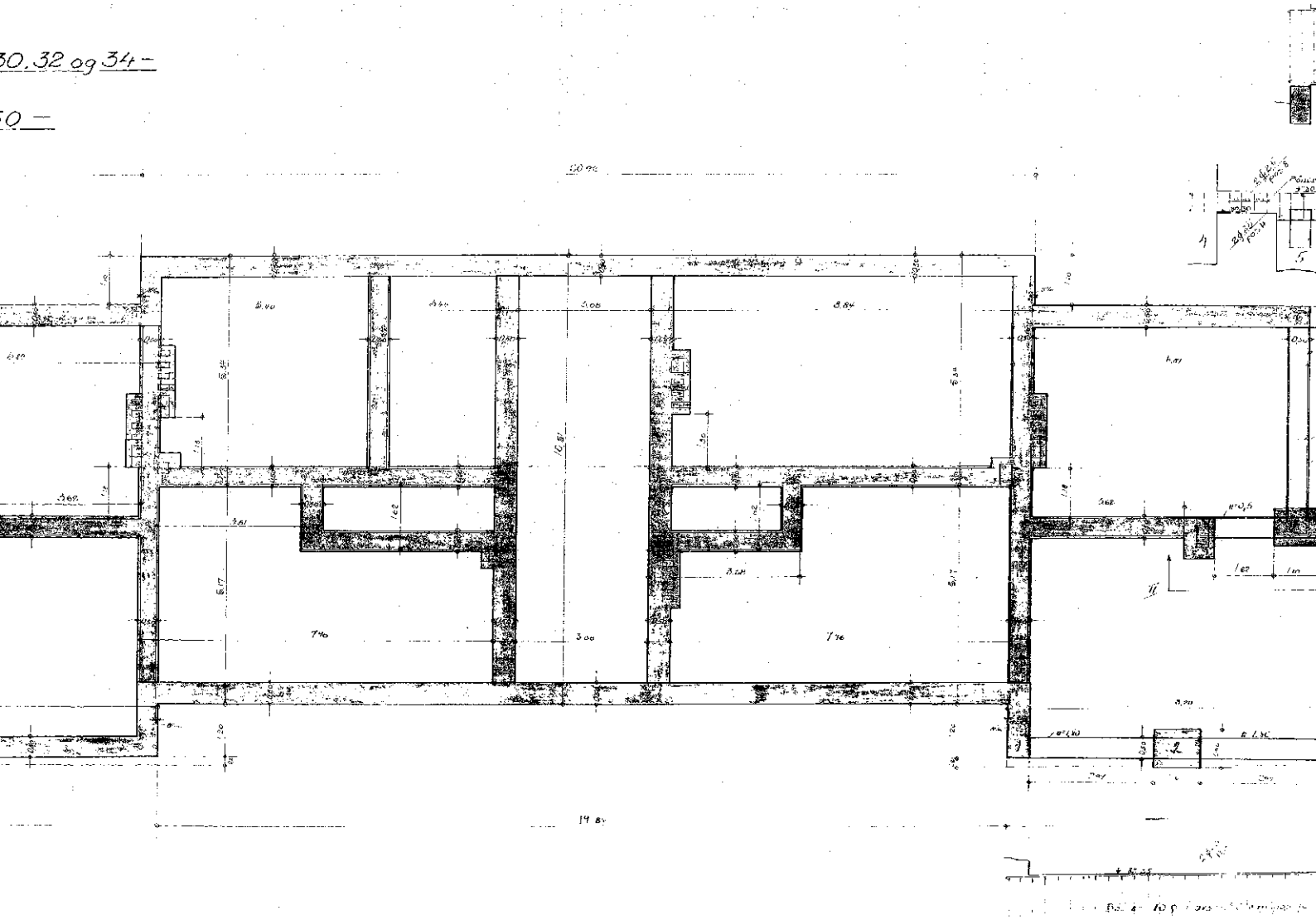
NEDFOTOGRAFERT - 13



Boligdirektørens kontor

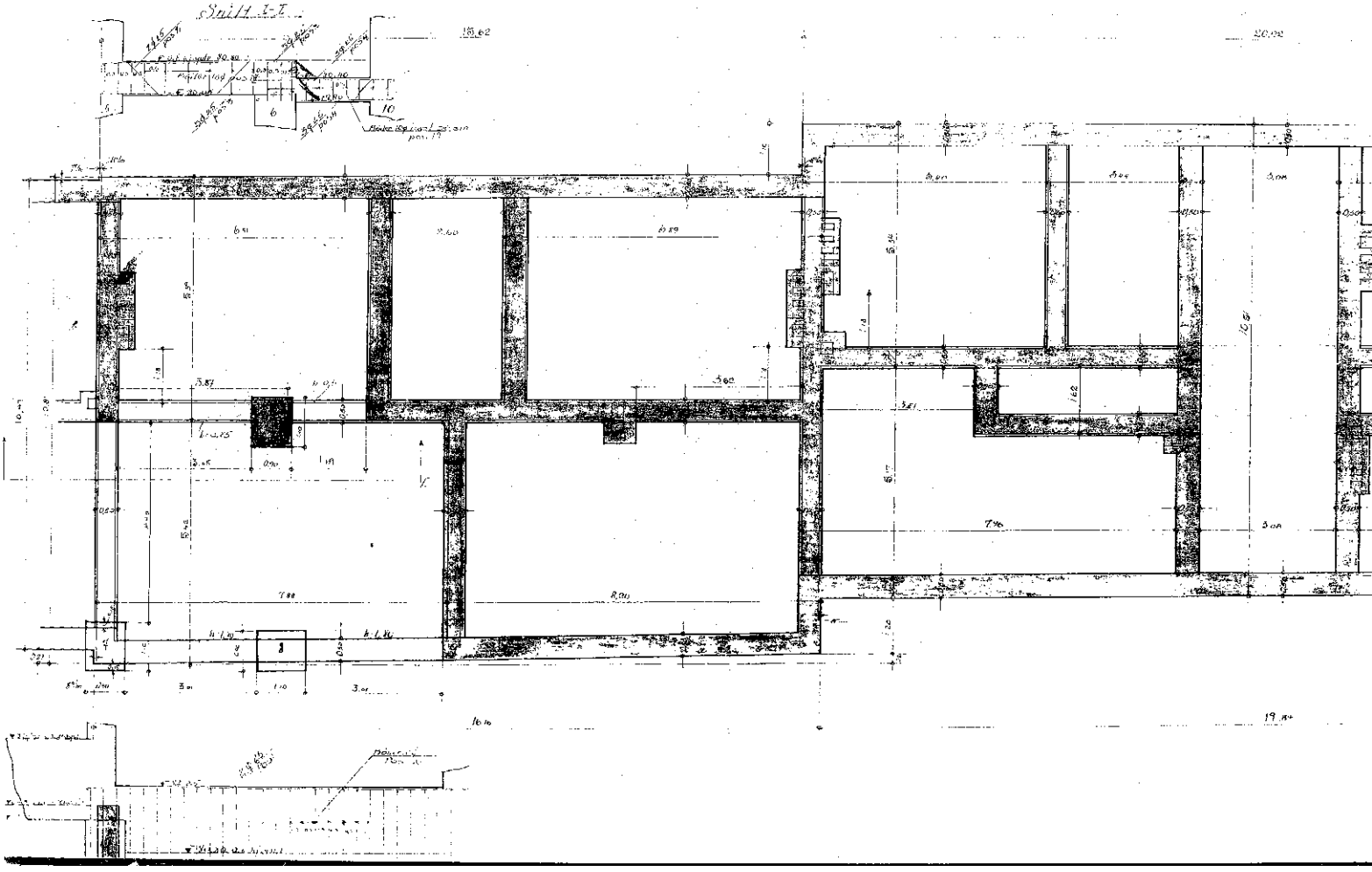
30, 32 og 34 –

50 –



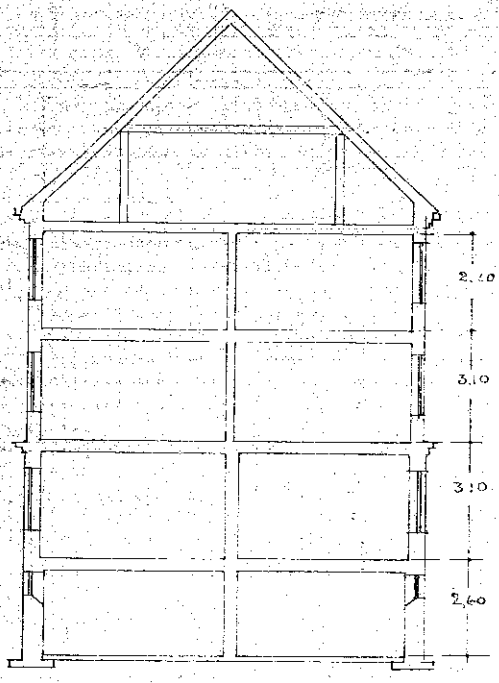
- AGATHE GRØNDAHLS GATE 30, 32 og 34 -

- FUNDAMENTERING - M=1:50 -



NEDFOTOGRAFERT- 13 X





SNITT

TILBYGG

GNR. XXX

×

AGATHE GRØNDAHLS GATE 30, 32, 34.

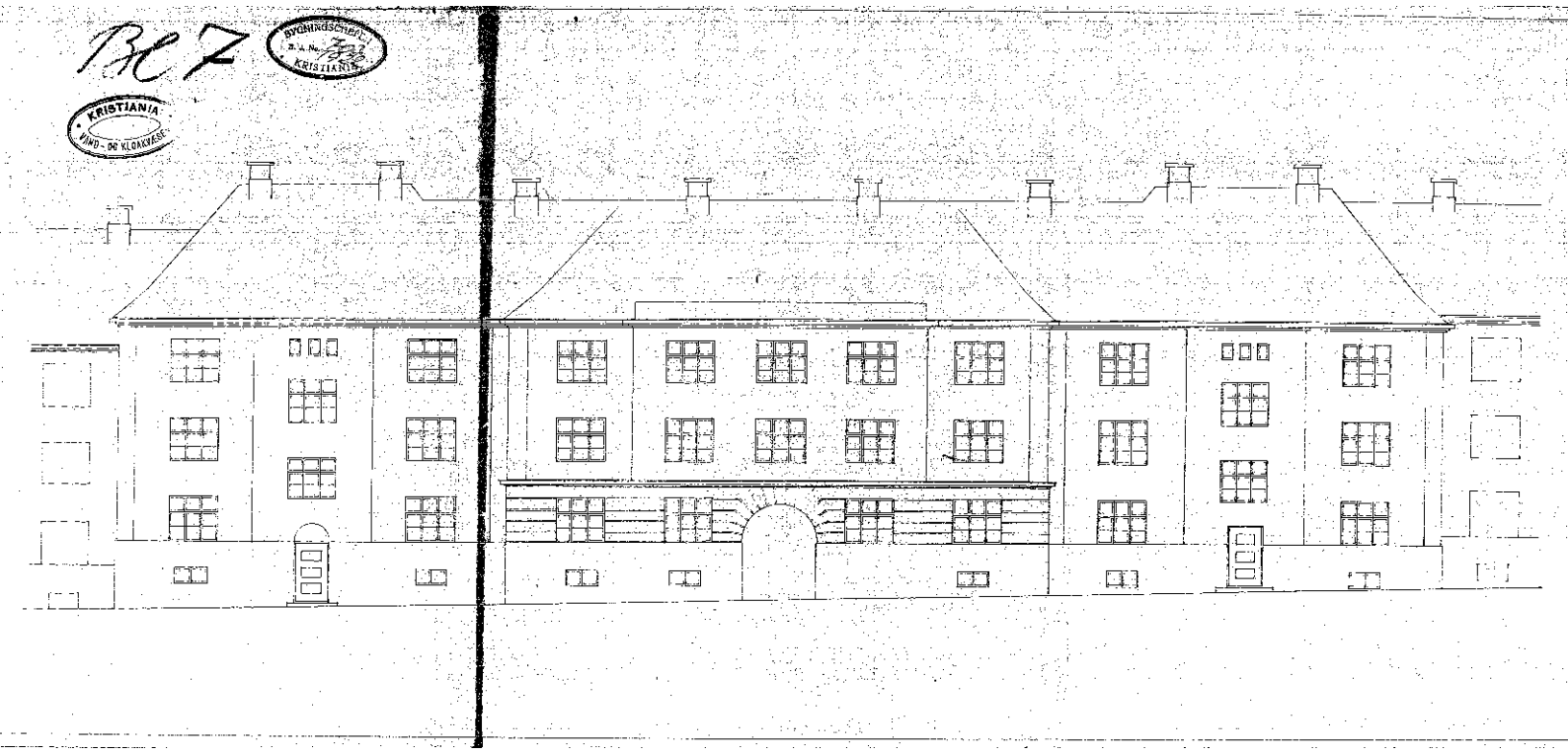
×

FASADE MOT BRUKSGATEN

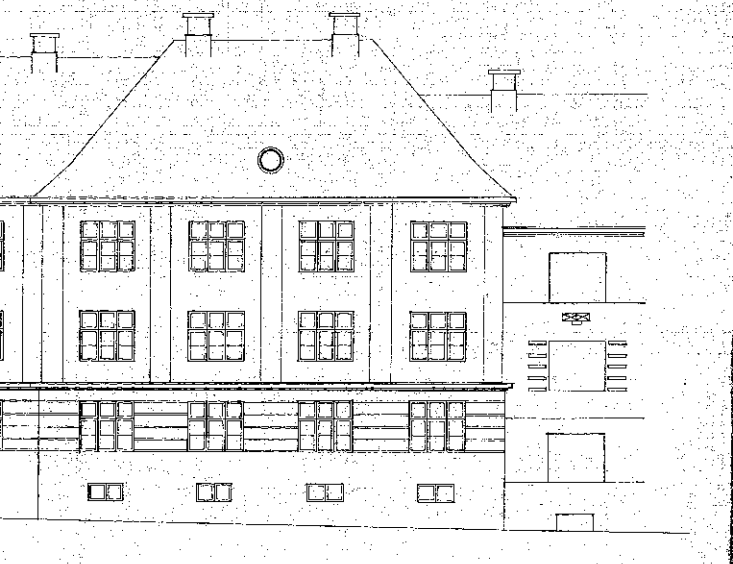
MÅLESTOKK 1:100

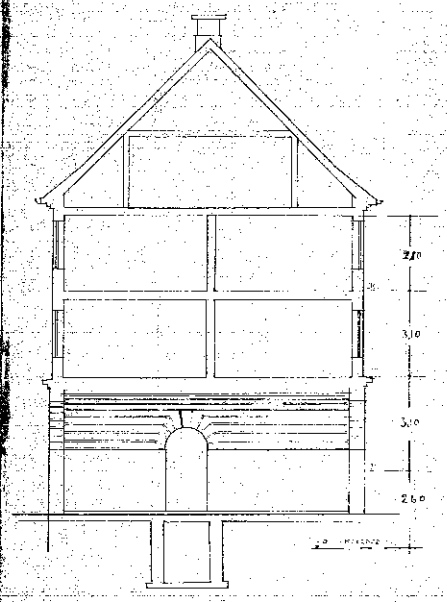
BYGNINGSRÅDET ARKITEKTKONTOR
BERGEN 18.7. 1952

SVP


BYGNINGSCHEF
KRISTIANIA
KRISTIANIA
BYGG- OG KLOAKVESEN

NEDFOTOGRAFERT- 13 X

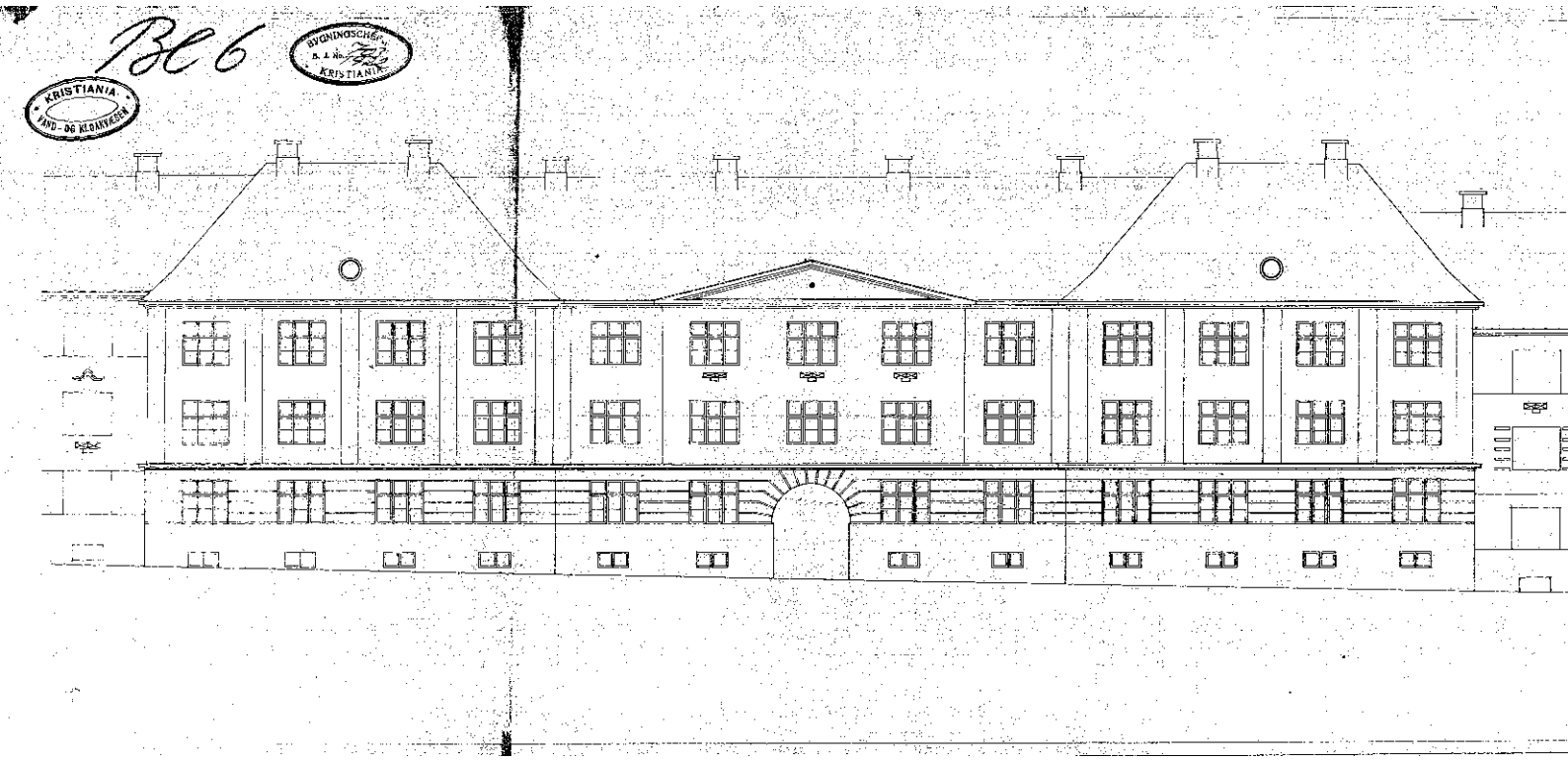




THORSTAD

AGATHE GRØNDAHL

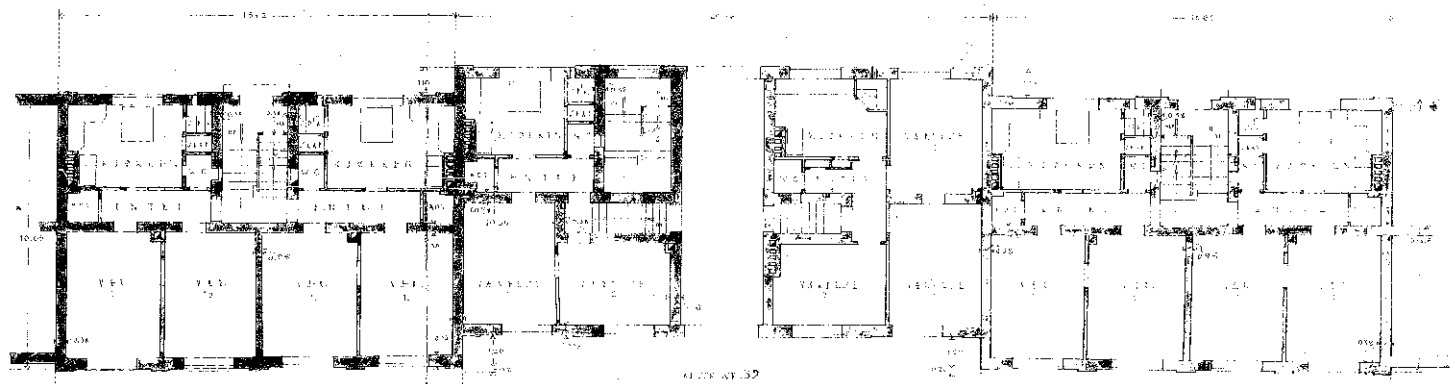
FASADER MOT
AGATHE GRØNDAHL'S GATE

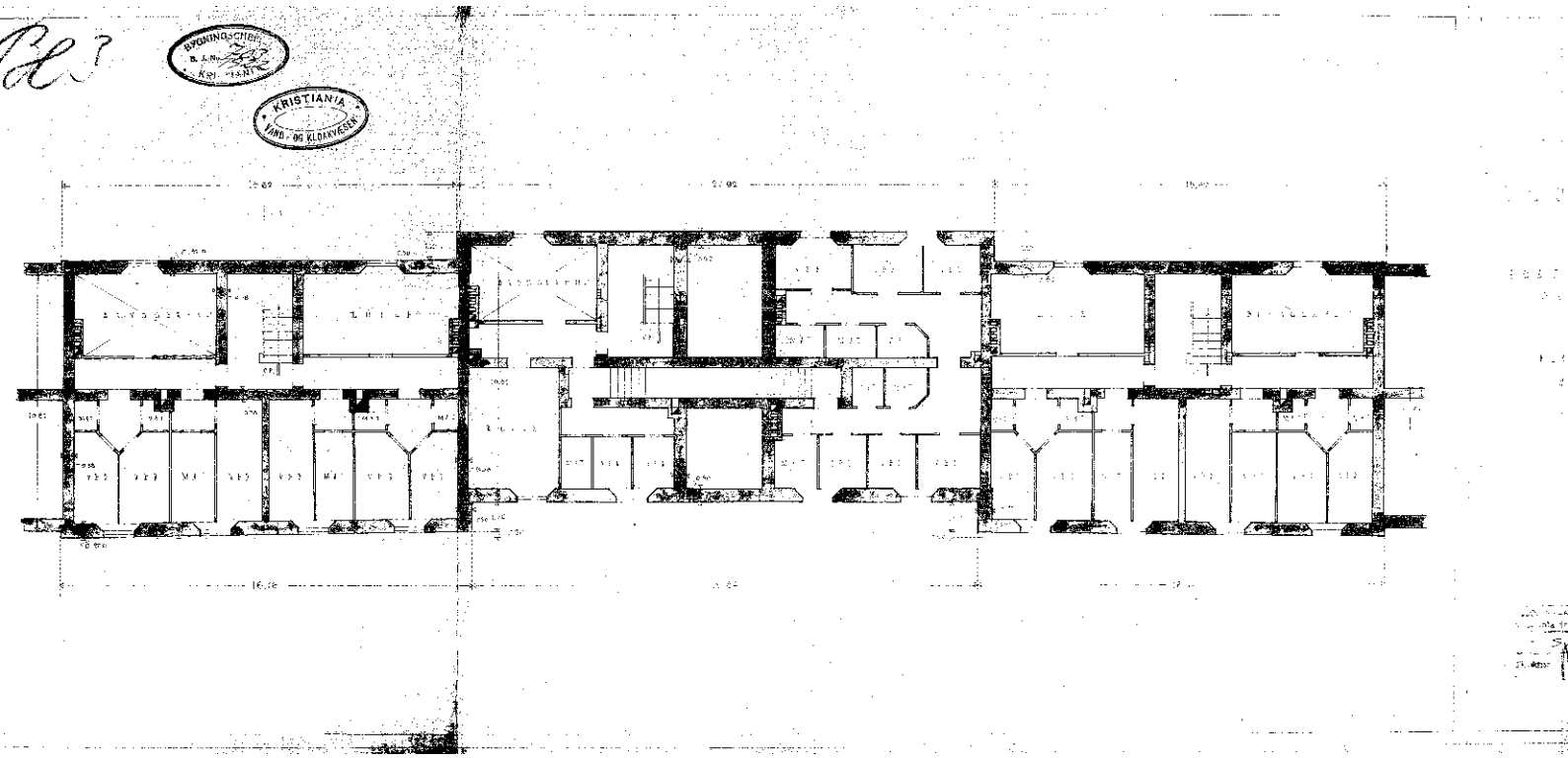

Bc 6
KRISTIANIA
BYGNINGSCHEF
KRISTIANIA

BC4

BYGNINGSRÅDET
KRISTIANIA
KRISTIANIA
BRO- OG KONSTRUKSJON

NEDFOTOGRAFERT- 13 Å





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

200207421 6

Håndverksbygg A/S
Ryensvingen 9
0680 OSLO

Dato: 06 AUG 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200207421-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Audun Holte Fledsberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	AGATHE GRØNDAHLS GATE 32	Eiendom:	224/17/0/0
Tiltakshaver:	Grethe Irvoll	Adresse:	Agathe Grøndahls gate 32, 0478 OSLO
Søker:	Håndverksbygg A/S	Adresse:	Ryensvingen 9, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE TIL TILTAK OVER DISK, AGATHE GRONDAHLS GATE 32

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Søknaden omfatter installasjon av våtrom.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknaden mottatt Plan- og bygningsetaten 06.08.02, vedlagt tegning nr 1, kontrollplaner for prosjektering og utførelse, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 94.3 fritas søker for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Søknaden:
Søknaden omfatter installasjon av nytt våtrom i 2. etasje.

Høydeforskjell kjellergulv / avløpsledning:
Det vises til Normalreglement for sanitæranlegg, pkt. 2.5.1: Beskyttelse mot tilbakeslag fra hovedledninger.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

200207421 6

Kontrollplan for prosjektering:
Kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Kontrollplan for utførelse:
Kontrollplan for utførelse er godkjent.

Avfallsplan:
Forenklet avfallsplan er godkjent.

Varsel om forurensningsgebyr:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak for utførelsen og kontroll av utførelsen er godkjent i samsvar med kontrollplan og søknader om ansvarsrett og vedlegges søknaden.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal samordner/utførende skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Byggeplassmappe
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon Byggkontroll

for Per-Arne Horne
Seksjonsleder

Audun Fledsberg
Saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang
Kontrollplan for prosjektering
Innlevert kontrollerklæring over prosjektering
Kontrollplan for utførelse
Godkjent avfallsplan
Godkjente søknader om ansvarsrett
Skjema for kontrollerklæring, NBR blankett nr. 5149
Skjema for anmodning om ferdigattest, NBR blankett nr. 5167

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

6

200207421

Grethe Irvoll
Agathe Grøndahls gate 32

0478 OSLO

Dato: 02 OKT. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200207421-5 ***Oppgis alltid ved henvendelse***	Saksbeh: Leif O. Solheim	Arkivkode: 531

Byggeplass:	AGATHE GRØNDAHLS GATE 32	Eiendom:	224/17/0/0
Tiltakshaver:	Grethe Irvoll	Adresse:	Agathe Grøndahls gate 32, 0478 OSLO
Søker:	Håndverksbygg A/S	Adresse:	Ryensvingen 9, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
Spesialingeniør

Leif O. Solheim
saksbehandler

Kopi til: Håndverksbygg A.S, Ryensvingen 9, 0680 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

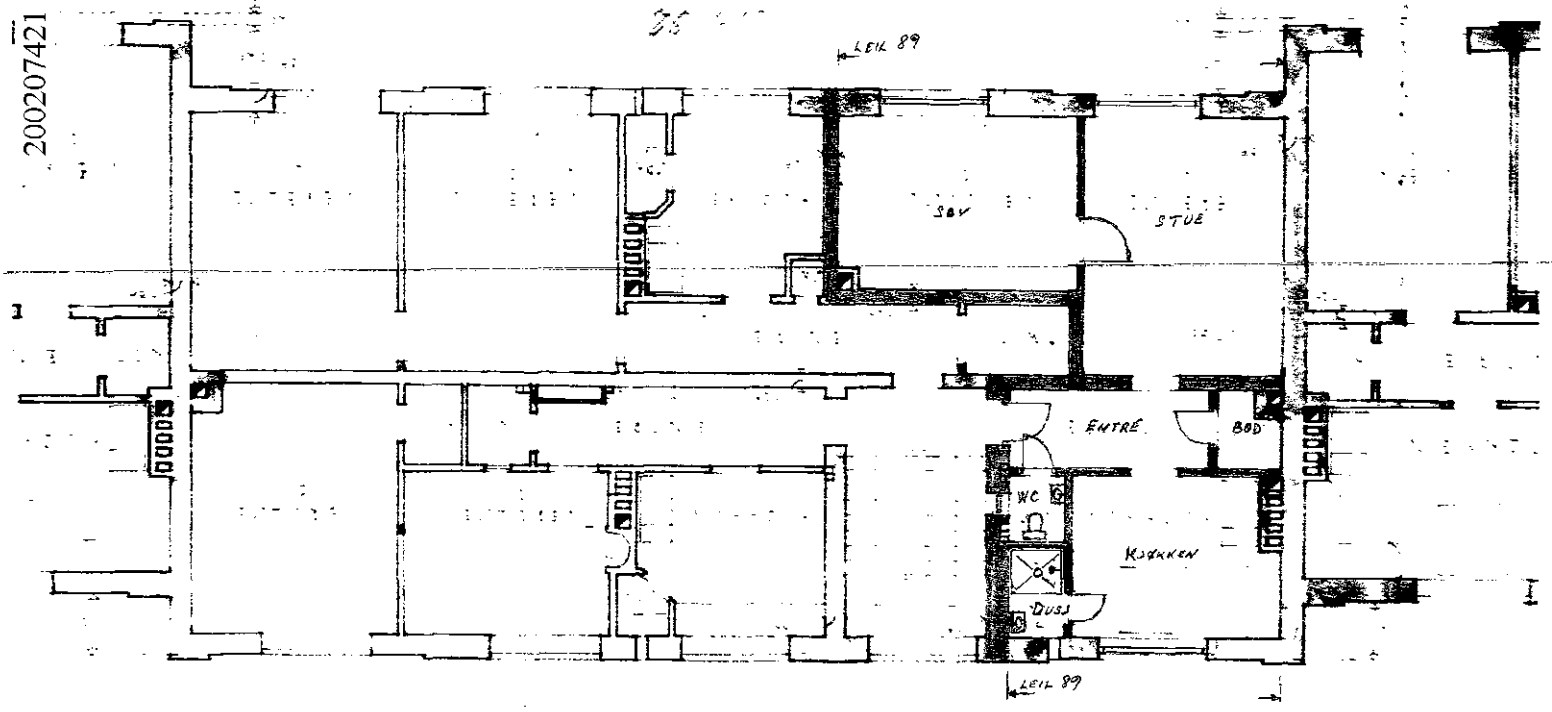
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

E-1

6

200207421



1

224/17-89
AGATHE GRØNDAHLS GT. 32
NYTT DUSJROM
M ≈ 1:100 23,7.02
Tom Engebretsen

HÅNDVERKSBYGG AS
Tømrermester og Entreprenørforretning
Tlf. 22 57 84 60
NYBYGG TILBYGG REPARASJON/ISTERING
MESTERHUS

Agathe Grøndahls gate 32A

Nabolaget Torshovparken - vurdert av 86 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

SKOLER

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10...	5 min
160 elever, 12 klasser	0.4 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	7 min
655 elever, 36 klasser	0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	8 min
295 elever, 24 klasser	0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	11 min
104 elever, 8 klasser	0.9 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	22 min
504 elever, 32 klasser	1.7 km
Foss videregående skole	20 min
600 elever, 20 klasser	1.6 km
Nydalen videregående skole	6 min
960 elever	2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sæveruds plass	2 min
Linje 30	0.2 km
Sinsenterrassen	7 min
Linje 17	0.5 km
Sinsen	12 min
Linje 4, 5	0.8 km
Grefsen stasjon	14 min
Linje RE30, R31	1.2 km
Oslo S	9 min
Totalt 24 ulike linjer	3.5 km

BARNEHAGER

Torshovtoppen barnehage (1-5 år)	3 min
63 barn	0.3 km
Åsenhagen barnehage (1-2 år)	5 min
24 barn	0.4 km
Askeladden barnehage (1-5 år)	5 min
45 barn	0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Torshov	3 min
Kiwi Vogtsgate	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	7 min
Vitusapotek Sandaker	7 min
Sandaker Vinmonopol	7 min

SPORT

Haarklous plass	5 min
Torshovdalen	6 min
Sandaker Treningssenter	11 min
Myrens Sportssenter	12 min

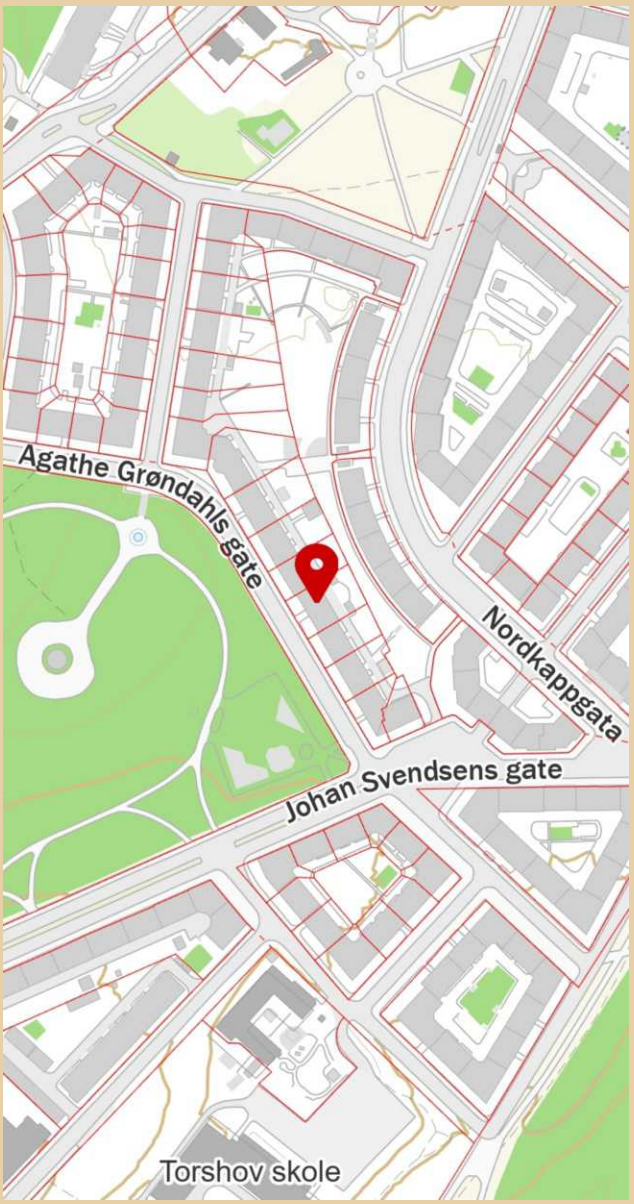
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Sykkel



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

enova

Energiattest



Adresse **Agathe Grøndahls gate 32A, 0478 OSLO**	
Dato for energimerking **30.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325418**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80549784**
Gårdsnummer **224**	Bruksnummer **17**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1924**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **62,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **53,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **208,47 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **208,47 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 049 kWh**



Agathe Grøndahls gate 32A, 0478 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Agathe Grøndahls gate 32A, 0478 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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:
Agathe Grøndahls gate 32A, 0478 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 17, andelsnr. 89 i BORETTSLAGET TORSHOV KV 17 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260134

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Erling Beck

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 926 53 000

E-post: erling.beck@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.
